



---

# Elaborat lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3)

---

IDENTIFIKACIJSKA  
ŠTEVILKA V ZBIRKI  
PROSTORSKIH AKTOV

**1584**

---

ŠTEVILKA PROJEKTA

**8600**

---

IZDELOVALEC

---

**Ljubljanski urbanistični zavod d. d.** ŽIG  
Verovškova ulica 64  
1000 Ljubljana

---

DATUM

---

**Februar 2020, dopolnitev: April 2020**



PROJEKT

**Elaborat lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3)**

IDENTIFIKACIJSKA  
ŠTEVILKA V ZBIRKI  
PROSTORSKIH AKTOV

**1584**

NAROČNIK

**ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o.**  
Cesta v Kleče 12  
1000 Ljubljana

POOBlašČENI  
PREDSTAVNIK  
NAROČNIKA

**Ivan Mirotić**

PRIPRAVLJAVEC

**Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava**  
Oddelek za urejanje prostora  
Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana

POOBlašČENI  
PREDSTAVNIK  
PRIPRAVLJAVCA

**Barbara Jovan**, univ. dipl. inž. arh.

IZDELOVALEC

**Ljubljanski urbanistični zavod d. d.**  
Verovškova ulica 64  
1000 Ljubljana

ŽIG IN PODPIS

POOBlašČENI  
PREDSTAVNIK  
IZDELOVALCA

**Janja Solomun**  
univ. dipl. inž. arh.  
ZAPS A – 1520

ŽIG IN PODPIS



---

ODGOVORNI VODJA  
IZDELAVE PROJEKTA

---

**Janja Solomun**, univ. dipl. inž. arh.

---

URBANIZEM

---

**Janja Solomun**, univ. dipl. inž. arh.  
**Nina Bizjak Komatar**, univ. dipl. inž. arh.

PROMET

**Klemen Milovanović**, univ. dipl. inž. grad.

KOMUNALA

**Marko Fatur**, univ., dipl. inž. grad.,



| KAZALO VSEBINE |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I</b>       | <b>Tekstualni del</b>                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1              | UVOD                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.1            | Namen in cilj lokacijske preveritve                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.2            | Območje lokacijske preveritve                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.3            | Opis obstoječega stanja                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.4            | Varovana območja in omejitve                                                                                                                                                                                                                           |
| 2              | PRAVNI TEMELJ                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.1            | Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL izvedbeni del                                                                                       |
| 2.2            | Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije; OPPN za dele območij urejanja C17/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta                                               |
| 3              | PREDSTAVITEV IDEJNE ZASNOVE                                                                                                                                                                                                                            |
| 4              | INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV                                                                                                                                                                                             |
| 4.1            | Opis odstopanj od določb veljavnih prostorskih aktov                                                                                                                                                                                                   |
| 4.2            | Utemeljitev objektivnih okoliščin, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem veljavnega prostorskega akta                                                                                                          |
| 5.             | UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE                                                                                                                                                                                         |
| 5.1            | Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine                                                                                                                                                                                                     |
| 5.2            | Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta                                                                                                                                                                                                           |
| 5.3            | Vplivi nameravane gradnje na možnost pozidave sosednjih zemljišč                                                                                                                                                                                       |
| 5.4            | Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti                                                                                                                                                                                            |
| <b>II</b>      | <b>Grafični del</b>                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1              | Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja M 1:2000 lokacijske preveritve                                                                                                                                                                        |
| <b>III</b>     | <b>Priloge</b>                                                                                                                                                                                                                                         |
| Priloga 1      | <b>Kulturnovarstveno mnenje</b> Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Ljubljana, št. 35102-0459/2018-4, z dne 5. 10. 2018                                                                                                                 |
| Priloga 2      | <b>Mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda</b> , ki ga je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja srednje Save, št. 35508-1827/2018-2, št. 35102-0136/2016-27, z dne 10. 10. 2018 |





---

I

## Tekstualni del

## 1. UVOD

### 1.1 NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

Investitor družba Čelebić d.o.o. namerava graditi poslovno stanovanjski objekt Hiša Roška ob Roški ulici v Ljubljani, na zemljiščih s parc. št. 172/29, 172/30, 172/31, 172/34, 172/35 in 172/36, vsa k. o. 1727-Poljansko predmestje.

Območje lokacijske preveritve se nahaja v Poljanskem predmestju, na izpostavljeni točki na vogalu Roške ceste in Strupijevega nabrežja, pod Grajskim gričem. Območje na jugu meji na Ljubljanico oziroma na Gruberjev kanal, v neposredni bližini se nahajajo rečne zapornice, za reko se dviga Golovec.

**Na območju lokacijske preveritve je v veljavi Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana; Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18) in Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18).**

Za območje lokacijske preveritve velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta, Uradni list RS, št. 40/09, 78/10 in 42/18 (v nadaljevanju OPPN). Območje lokacijske preveritve leži v prostorski enoti P3, kjer je predviden objekt D, ki je načrtovan v jugozahodnem vogalu območja OPPN na stičišču Roške ceste in Strupijevega nabrežja, in v prostorski enoti C3, kjer je načrtovana ureditev Strupijevega nabrežja – sprehajalne poti ter v zahodnem delu, od križišča z Roško cesto do uvoza v podzemno garažo objektov, tudi dovoz motornih vozil.

**Skladno z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljevanju OPN MOL ID) je območje lokacijske preveritve opredeljeno kot enota urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) PL-132 in del PL-94. EUP PL-132 ima predpisano namensko rabo CU- osrednja območja centralnih dejavnosti, EUP PL-94 pa PC- površine pomembnejših cest.**

Investitor, ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije d.o.o., z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namene izpolnitve njegove gradbene namere izgradnja Hiša Roška – **dopusti individualno odstopanje** od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN in sicer, da se:

1. dopusti odstopanje od določil 9. člena odloka OPPN (namembnost znotraj območja OPPN), in sicer da je v prostorski enoti P3 predvidena gradnja poslovno-stanovanjskega objekta D z obveznim javnim programom **v delu** pritličja.
2. dopusti odstopanje od določil 12. člena odloka OPPN (pogoji za oblikovanje objektov), in sicer da se dopusti **vertikalno in horizontalno členitev fasade**.
3. dopusti odstopanje od določil 28. člena odloka OPPN (dopustna odstopanja od načrtovanih ureditev) in sicer tako, da se tlorisni gabariti osnovnega objekta smejo spremeniti do  $\pm 2\%$ , vendar ne več kot za +2,00 m **tudi na strani objekta D proti Strupijevemu nabrežju. Proti Strupijevemu nabrežju se dopusti izvedba balkonov, ki presegajo območje predvidene stavbe D.**

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi Projekta za gradbeno dovoljenje: Hiša Roška, Sadar+Vuga, d.o.o., ARHIPRO, d.o.o., november 2018, analize stanja v prostoru, analize določil OPN MOL ID in OPPN, Stališča glede skladnosti s prostorskimi akti, Oddelka za urejanje prostora MOL, št. 35070-95/2018-15, Mnenja o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda s strani Ministrstva za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, št. 35508-1827/2018-2, z dne 10.1.2018 in Kulturnovarstvenega mnenja, Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Služba za kulturno dediščino, Območna enota Ljubljana, št.35102-0459/2018-4, z dne 5.10.2018 (mnenji v prilogi).

## 1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve predstavljajo zemljišča v lasti družbe Čelebić d.o.o., Cesta v Kleče 12, 1000 Ljubljana, kjer je predvidena **gradnja poslovno stanovanjskega objekta Hiša Roška**.

**Območje lokacijske preveritve leži v Poljanskem predmestju, na vogalu Roške ceste in Strupijevim nabrežjem, pod Grajskim gričem.**



Slika 1: Širše območje lokacijske preveritve (rumeno); Vir: urbinfo



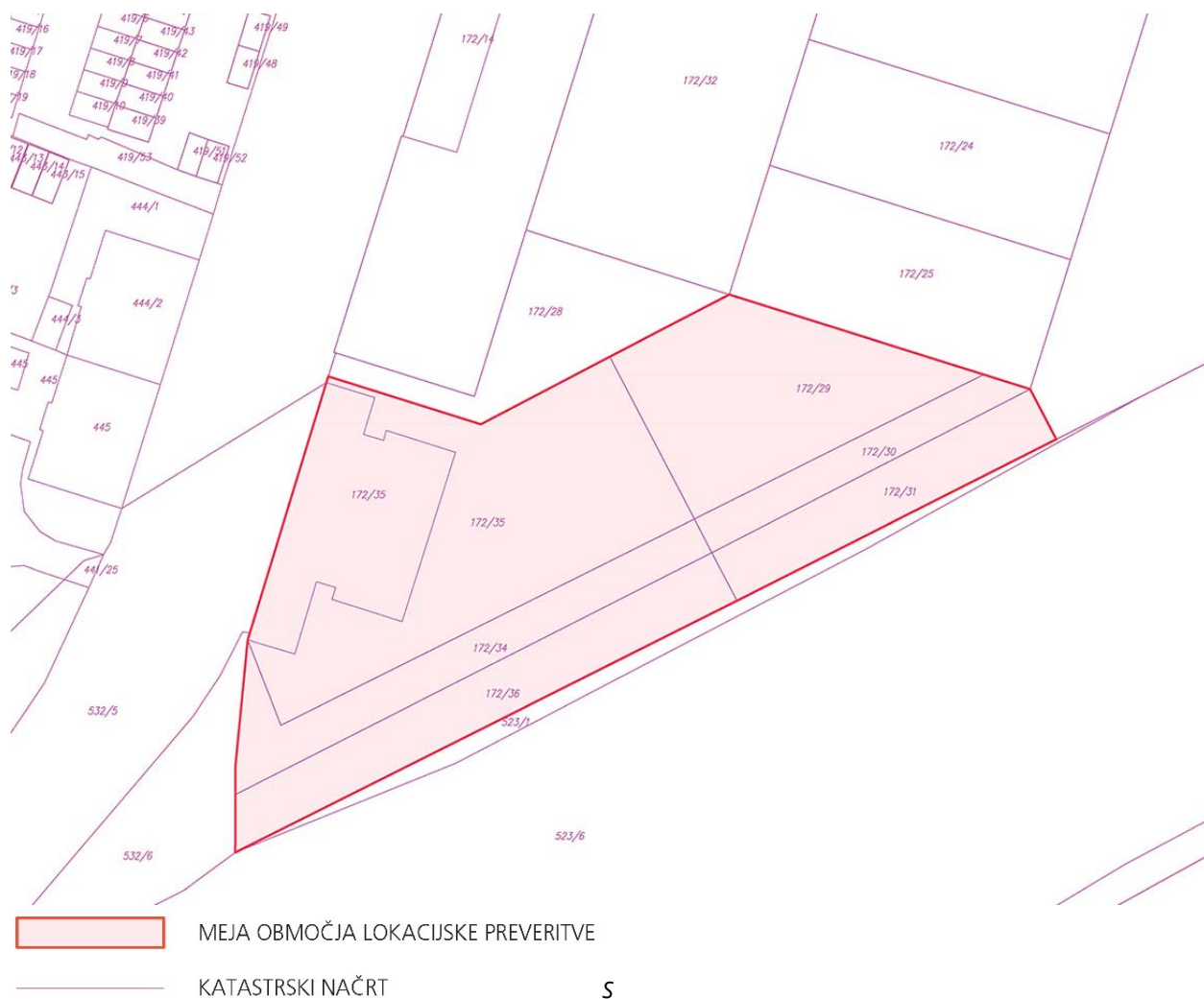


Slika 2: Prikaz območja lokacijske preveritve na DOF (rumeno); Vir: Urbinfo

### 1.2.1 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Območje lokacijske preveritve obsega zemljišča:

| Parcelna številka | Ime katastrske občine       | Lastnik zemljišča                                                                |
|-------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 172/29            | 1727 - Poljansko predmestje | ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o.<br>Cesta v Kleče 12, Ljubljana |
| 172/30            | 1727 - Poljansko predmestje | ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o.<br>Cesta v Kleče 12, Ljubljana |
| 172/31            | 1727 - Poljansko predmestje | ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o.<br>Cesta v Kleče 12, Ljubljana |
| 172/34            | 1727 - Poljansko predmestje | ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o.<br>Cesta v Kleče 12, Ljubljana |
| 172/35            | 1727 - Poljansko predmestje | ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o.<br>Cesta v Kleče 12, Ljubljana |
| 172/36            | 1727 - Poljansko predmestje | ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o.<br>Cesta v Kleče 12, Ljubljana |



Slika 3: Območje lokacijske preveritve na izseku iz zemljiškokatastrskega prikaza (Vir ZK prikaza: GURS, november 2019)

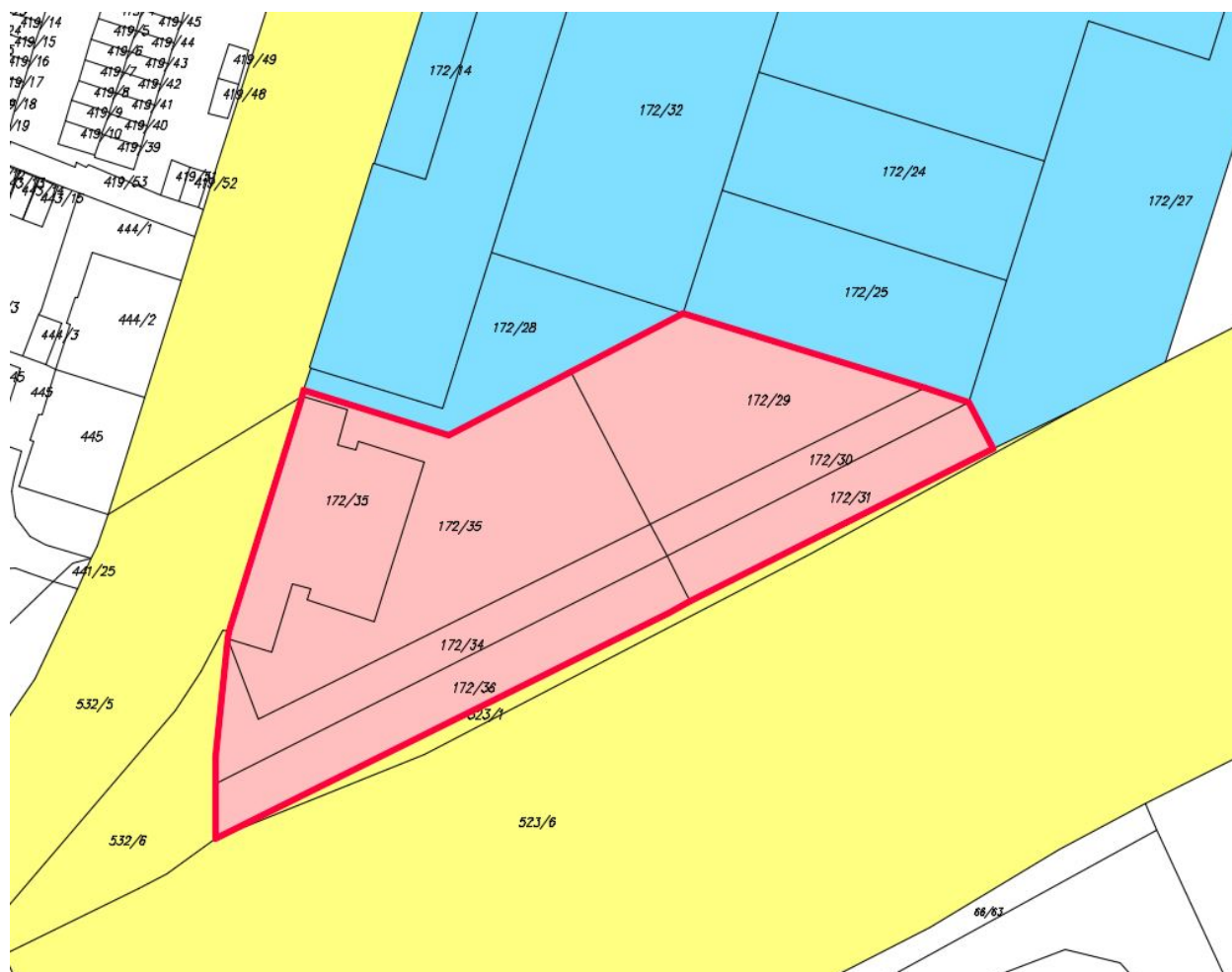
### 1.2.2 Sosednja zemljišča

Skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 občina o javni razgrnitvi pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Sosednja zemljišča so zemljišča, ki neposredno mejijo na območje lokacijske preveritve, ki je na spodnji sliki prikazano s črno bravo.

#### Seznam sosednjih zemljišč:

| Parcelna številka | Ime katastrske občine       | Lastnik zemljišča                                          |
|-------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------|
| 172/25            | 1727 - Poljansko predmestje | REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana |
| 172/27            | 1727 - Poljansko predmestje | REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana |
| 172/28            | 1727 - Poljansko predmestje | REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana |
| 523/1             | 1727 - Poljansko predmestje | MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana      |
| 523/6             | 1727 - Poljansko predmestje | MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana      |
| 532/1             | 1727 - Poljansko predmestje | MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana      |
| 532/5             | 1727 - Poljansko predmestje | MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana      |
| 532/6             | 1727 - Poljansko predmestje | MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana      |

### 1.2.3 Lastništvo



#### LEGENDA

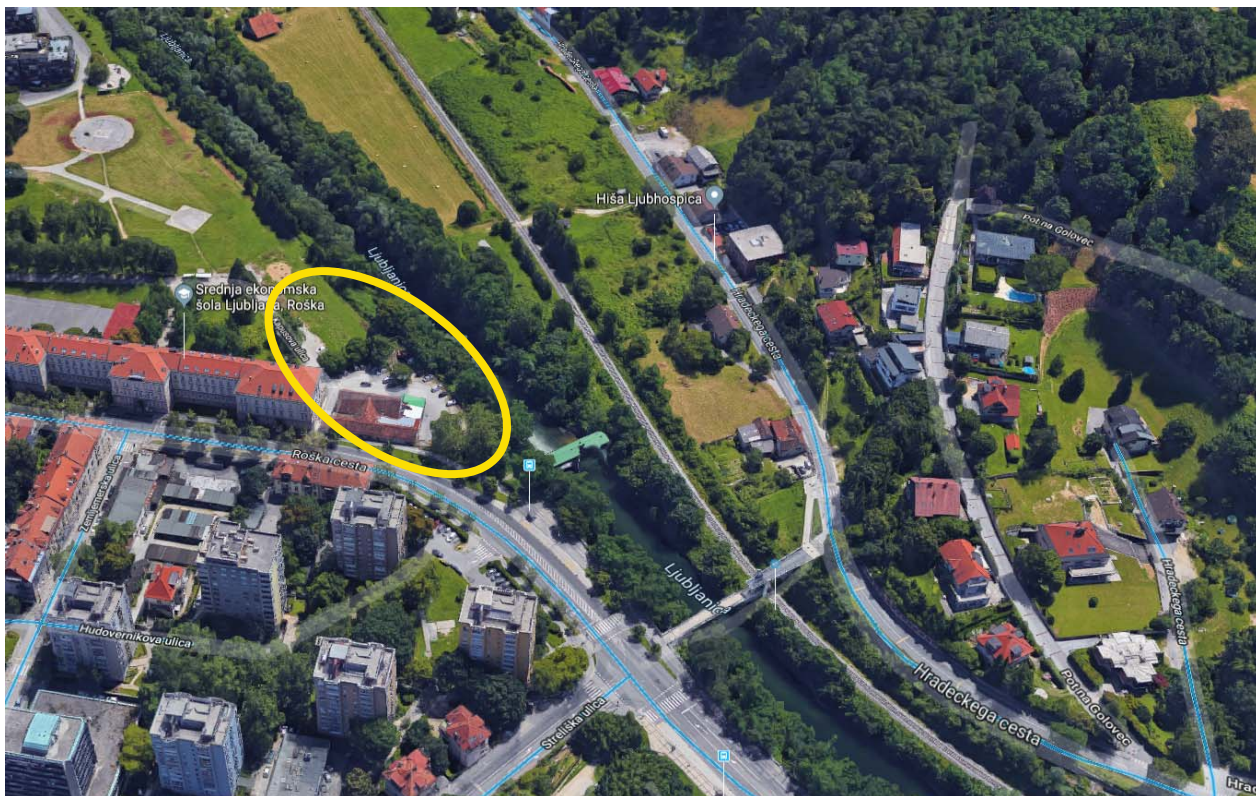
- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o.
- REPUBLIKA SLOVENIJA
- MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Slika 4: Lastništvo zemljišč in prikaz meje območja lokacijske preveritve



## 1.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

### 1.3.1 Kvalitetni pogledi in analiza lege območja



Slika 5: Prikaz območja lokacijske preveritve na DOF; Vir: <https://www.google.com>

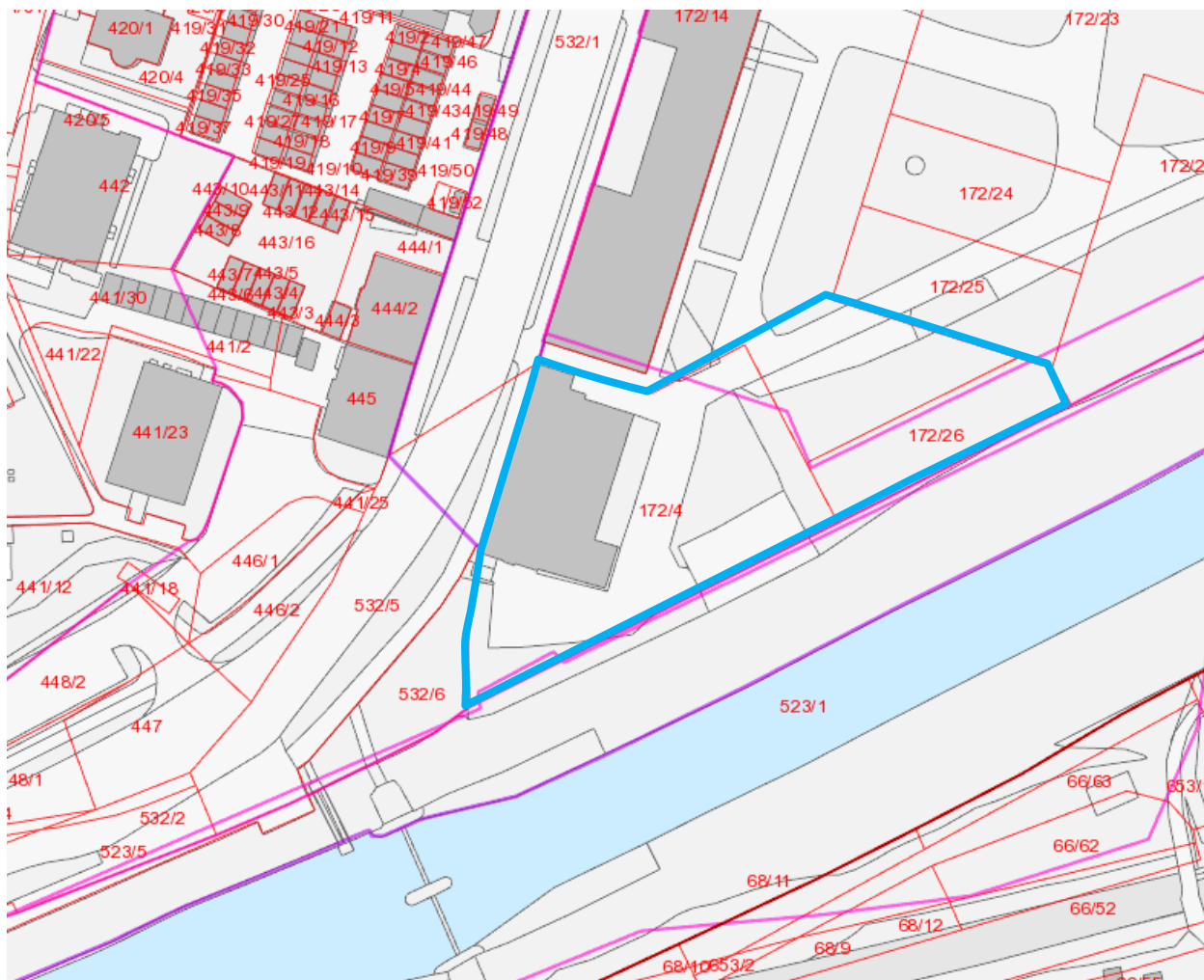


Slika 6: Pogled na območja lokacijske preveritve z Roške ceste; Vir: <https://www.google.com>

## 1.4 VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE

Izdelana je analiza stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Analiza stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPN MOL ID in je že upoštevana ter potrjena s strani nosilcev urejanja prostora. V nadaljevanju je izdelan povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij v območju lokacijske preveritve.

### Kulturna dediščina



MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 7: Varstvo kulturne dediščine

#### Evidenčna številka : 328

Ime: Ljubljana - Mestno jedro

Režim: dediščina

Vrsta: naselbinska dediščina

#### Evidenčna številka: 8791

Ime: Ljubljana - Poljansko predmestje

Režim: spomenik



**Evidenčna številka: 9668**

Ime: Ljubljana - Kasarna ob Roški

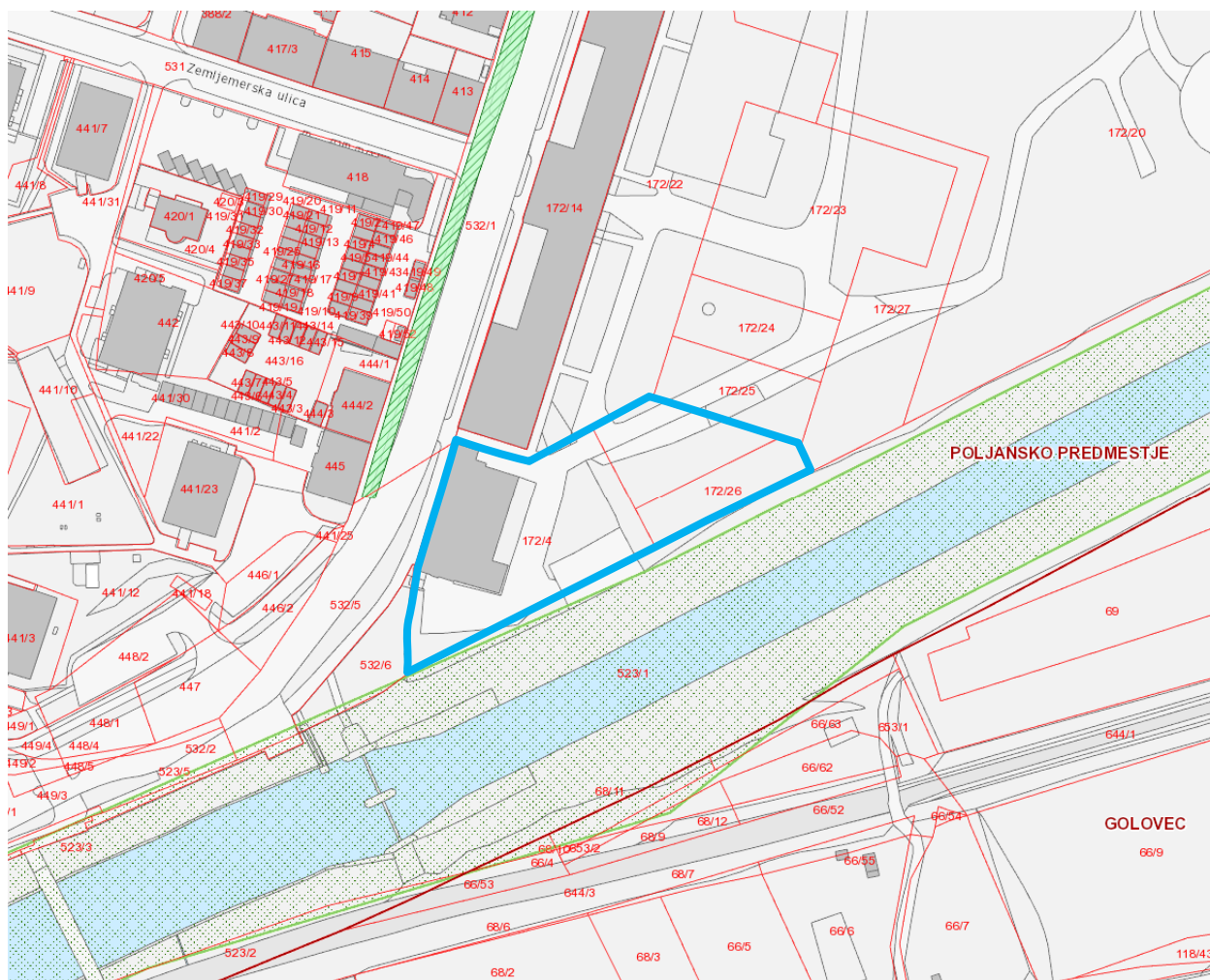
Režim: dediščina

Vrsta: stavbna dediščina

Predpis: Odlok o razglasitvi nekdanjega Šempetrskega, Poljanskega in Karlovškega predmestja za kulturni in zgodovinski spomenik ter naravno znamenitost, Ur. l. RS\* (16.03.1990-20.06.1991), št. 18/90-942, 27/91-1211

Poljansko predmestje obsega območje med Grubarjevim prekopom, Grajskim gričem, Krekovim trgom in Ljubljanico, na vzhodu sega do nekdanje Prisilne delavnice, Povšetove in Potočnikove ulice.

Predmestje, izoblikovano do 18. stol. na srednjeveških zasnovah vzdolž Poljanske ceste vzhodno od nekdanjih Kloštrskih vrat. Širši prostor je bil razčlenjen šele konec 19. stol.

**Naravna dediščina**

MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 8: Naravna dediščina

**Identifikacijska številka: S13000291**

Ime: Ljubljana - Gradaščica - Mali Graben

Območje: Območje Natura 2000 - potencialno posebno ohranitveno območje

Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000), Ur. l. RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 - popr., 39/13 - odl. US., 3/14, 21/16 in 47/18

**Identifikacijska številka: 94100**

Ime: Ljubljana - Gradaščica - Mali Graben

Predpis: Uredba o ekološko pomembnih območjih, Ur. l. RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18

**Vode**

MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 9: Vodotok, vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>

Ime vodotoka: Gruberjev prekop

## 2. PRAVNI TEMELJ

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za PL-132 in del PL-94 so:

- 127., 129., 131., 132 in 133. člen Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-2), Uradni list RS, št. 61/2017, ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18 (v nadaljevanju OPN MOL SD),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18 (v nadaljevanju OPN MOL ID),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta, Uradni list RS, št. 40/09, 78/10 in 42/18.

Skladno s 127. členom ZUreP-2 je lokacijska preveritev novi instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejšo prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-2 v 127. členu v povezavi s 129. členom določa, da če **zaradi obstoja objektivnih okoliščin investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, instrument lokacijske preveritve investitorju omogoča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.**

## **2.1 Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL izvedbeni del**

Izdelan je izvleček iz odloka OPN MOL ID, ki povzema splošne in podrobne prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

### **Dopustni objekti in dejavnosti**

Območje lokacijske preveritve obsega del EUP SL-132 je opredeljeno kot območje s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

Območje lokacijske preveritve obsega del EUP PL-94 je opredeljeno kot območje s podrobnejšo namensko rabo PC – površine pomembnejših cest.

V območjih z namensko rabo CU so po določilih OPN MOL ID dopustni naslednji objekti in dejavnosti (11. člen, 2. odstavek, Preglednica 4, točka 7):

### **CU – OSREDNJA OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI**

Dopustni objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe (tudi nepokrite tržnice),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 24110 Športna igrišča,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže.

a) V območjih tipa NV so dopustne le:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12620 Muzeji in knjižnice: samo galerije, knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,



- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate,
- 12650 Stavbe za šport,
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča.

## 2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

a) 12303 Bencinski servisi (površina parcele, namenjene gradnji, do 1000,00 m<sup>2</sup>) in oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon so dopustni:

- v ožjem mestnem središču samo v garažnih stavbah,
- izven ožjega mestnega središča ob lokalnih krajevnih cestah (LK) ali cestah višje kategorije,
- omejitev velikosti parcele, namenjene gradnji, za bencinske servise in za oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon ne velja za lokacije, ki mejijo na glavne mestne ceste izven območja ožjega mestnega središča.

b) 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo skladišča, dopustna za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

c) 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice izven širšega mestnega središča.

č) Objekti iz točk a), b) in c) niso dopustni v območjih tipa NV.

## 3. Dopustne gradnje in druga dela:

V večstanovanjskih stavbah ob lokalnih zbirnih cestah (LZ) ali cestah višje kategorije in drugih javnih površinah morajo biti deli pritličja, ki mejijo na cesto (razen v območjih tipa NV), v javni rabi.

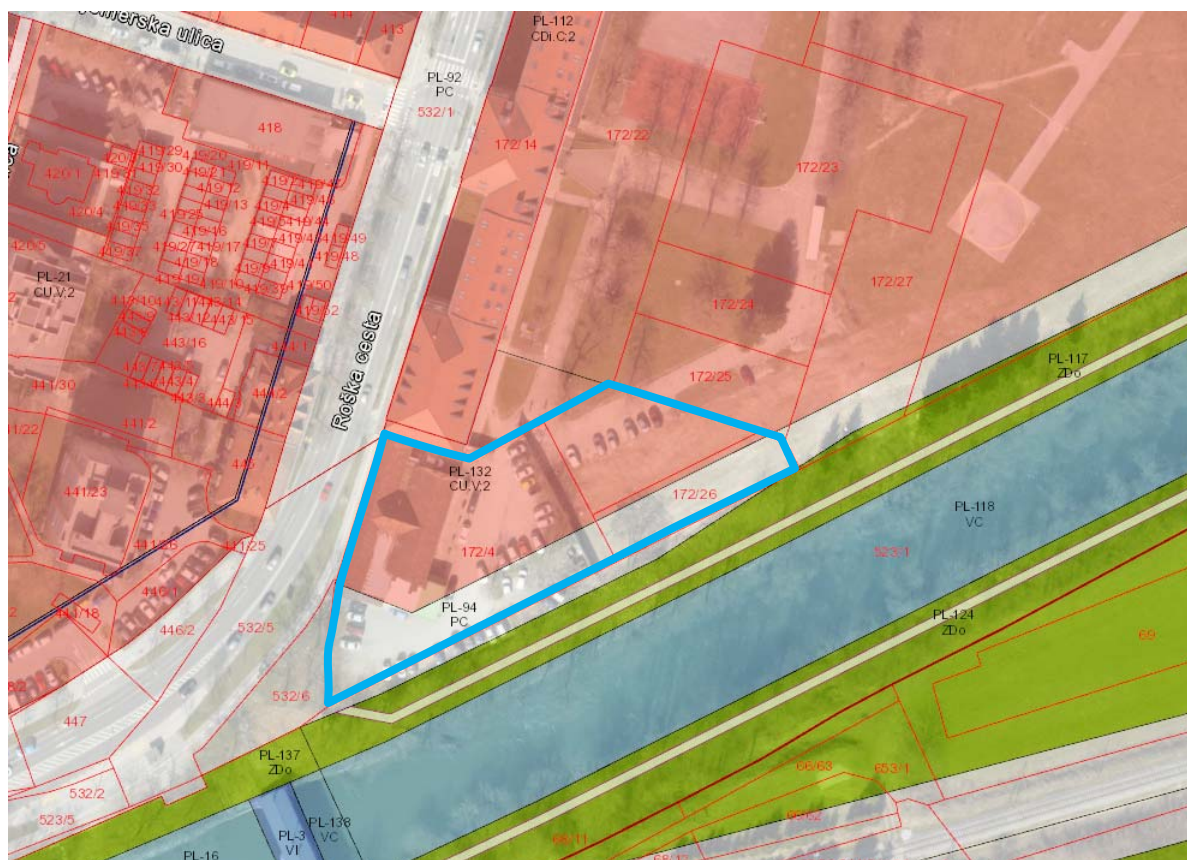
V območjih z namensko rabo PC so po določilih OPN MOL ID dopustni naslednji objekti in dejavnosti (11. člen, 2. odstavek, Preglednica 4, točka 31):

## PC – POVRŠINE POMEMBNEJŠIH CEST

Dopustni objekti in dejavnosti:

- državne ceste: 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste,
- občinske ceste: 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste: samo lokalne ceste in javne poti,
- drugi prometni infrastrukturni objekti: 21410 Mostovi in viadukti,
- 21220 Mestne železniške proge (mestne železniške proge in podobno, tramvajske proge),
- 2142 Predori in podhodi.

**Skladno z 109.členom (veljavni prostorski izvedbeni akti) za območje ostaja v veljavi Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta (Uradni list RS, št. 40/09).**



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Identifikacijska številka</b><br>Oznaka funkcionalne enote<br>Zaporedna številka enote urejanja prostora znotraj funkcionalne enote<br>Oznaka obveznosti priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo<br>Oznaka tipa objekta, ki je predpisana za enoto urejanja prostora<br>Oznaka namenske rabe                                                                                                                                                                                      |  | <b>REGULACIJSKE ČRTE</b><br>Gradbena linija<br>(tanjša črta označuje stran, na kateri je dopustno graditi)<br>Gradbena meja<br>(tanjša črta označuje stran, na kateri je dopustno graditi)<br>Gradbena meja v nadstropjih<br>Gradbena meja pod zemljo<br>Oznaka objekta<br>Regulacijska linija<br>Regulacijska linija - predor, podvoz, nadvoz, podhod, nadhod, pasaža, arkade<br>Regulacijska linija trgov<br>Regulacijska linija industrijskega tira<br>Regulacijska linija vodotokov in vodne infrastrukture<br>Regulacijska linija objektov okoljske in energetske infrastrukture |  |
| <b>OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ</b><br><b>Območja stanovanj</b><br>SSce Pretežno eno in dvostanovanjske površine<br>SSsv Pretežno večstanovanjske površine<br>SSse Splošne eno in dvostanovanjske površine<br>SSsv Splošne večstanovanjske površine<br>SB Stanovanjske površine za posebne namene<br>SK Površine podeželskega naselja                                                                                                                                                              |  | <b>Območja zelenih površin</b><br>ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport<br>ZP Parki<br>ZPs Pot spominov in tovarništva<br>ZD Druge zelene površine<br>ZD Zeleni obvodni pas<br>ZK Pokopališča<br>ZV Površine za vrtničarstvo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <b>Območja centralnih dejavnosti</b><br>CU Osrednja območja centralnih dejavnosti<br>CDd Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj<br>CDI Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje<br>CDo Območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje<br>CDz Območja centralnih dejavnosti za zdravstvo<br>CDk Območja centralnih dejavnosti za kulturo<br>CDi Območja centralnih dejavnosti za javno upravo<br>CDe Območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov |  | <b>Območja prometnih površin</b><br>PC Površine cest<br>PZ Površine železnic<br>POg Površine za mirujoči promet<br>POd Druge prometne površine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <b>Območja proizvodnih dejavnosti</b><br>IP Površine za industrijo<br>IG Gospodarske cone<br>IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | <b>Območja komunikacijske infrastrukture</b><br><b>Območja energetske infrastrukture</b><br><b>Območja okoljske infrastrukture</b><br><b>Območja za potrebe obrambe v naselju</b><br><b>Površine razpršene poselitve</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| <b>Posebna območja</b><br>BT Površine za turizem<br>BD Površine drugih območij<br>BC Športni centri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | <b>Območja kmetijskih zemljišč</b><br>K1 Najboljša kmetijska zemljišča<br>K2 Druga kmetijska zemljišča                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| <b>Območja gozdnih zemljišč</b><br>Gozдна zemljišča<br>Go Območja gozdov                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | <b>Območja vodnih zemljišč</b><br>Območja površinskih voda<br>VC Celinske vode<br>VI Območja vodne infrastrukture                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>Območja drugih zemljišč</b><br>Območja mineralnih surovin<br>LN Površine nadzemnega pridobivalnega prostora<br>N Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami<br>f Območja za potrebe obrambe zunaj naselij                                                                                                                                                                                                                                                                |  | <b>Razpršena gradnja</b><br>zemljišča pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč<br>(Informacija o dejanskem stanju)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |

## MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 10: Območje lokacijske preveritve kot del EUP JA-250 (veljavni OPN MOL ID, prikaz namenske rabe prostora in cestnega omrežja); Vir: Urbinfo

## **2.2 Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije: OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta**

### **Povzetek ključnih določil, ki se nanašajo na območje lokacijske preveritve**

Območje OPPN obsega dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta. Del zemljišč se nahaja v katastrski občini Poljansko predmestje, del v katastrski občini Golovec.

Območje OPPN je razdeljeno na enajst prostorskih enot. Območje lokacijske preveritve se nahaja v prostorski enoti P3 – površine, namenjene gradnji objektov in pripadajočim ureditvam in C3 – peš pot na Strupijevem nabrežju.

### **Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora**

Ureditev Strupijevega nabrežja, ki je ob obstoječem naselju večstanovanjskih objektov urejena kot sprehajalna pot ob Gruberjevem prekopolu, se bo podaljšala do Roške ceste.

Ob priključku bo urejeno novo križišče z uvozom do klančine v skupno podzemno garažo srednje šole in predvidenega poslovno- stanovanjskega objekta.

### **Namembnost znotraj območja OPPN**

#### **PROSTORSKA ENOTA P3**

V prostorski enoti P3 je predvidena gradnja poslovno-stanovanjskega objekta D z obveznim javnim programom v pritličju. Dopustna je ureditev prostorov za rekreacijo in prosti čas.

### **Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve**

#### **PROSTORSKA ENOTA P3**

Objekt D je načrtovan v jugozahodnem vogalu območja OPPN, na stičišču Roške ceste in Strupijevega nabrežja. Pod nivojem terena je predvidena skupna klet objektov prostorskih enot P2 in P3. Klet je treba izvesti v vsaj dveh etažah. Uvoz in izvoz iz kleti je predviden na Strupijevo nabrežje, preko klančine v objektu D.

#### **PROSTORSKA ENOTA C3**

V prostorski enoti C3 je predvidena ureditev Strupijevega nabrežja – sprehajalne poti. V zahodnem delu prostorske enote C3, od križišča z Roško cesto do uvoza v podzemno garažo objektov prostorskih enot P2 in P3, se Strupijevo nabrežje uredi tudi za dovoz motornih vozil. V severovzhodnem delu prostorske enote je predvidena prestavitev otroškega igrišča.

### **Pogoji za oblikovanje objektov**

#### **PROSTORSKA ENOTA P3**

Poslovno-stanovanjski objekt D je v tlorisu elipsasto zasnovan. Oblikovanje objekta mora odražati njegovo programsko raznolikost od ureditev ostalega območja. Poudarjena naj bo vertikalna členitev fasade.

## **Pogoji za oblikovanje zunanjih površin**

### **PROSTORSKA ENOTA P3**

Zunanji prostori ob objektu D se uredijo v dveh nivojih. Zahodni del zunanjih površin je na nivoju Roške ceste. Površine je treba oblikovati v manjši trg pred glavnim vhodom v poslovni del objekta. Tlakovan naj bo s kamnom ali drugimi trajnimi materiali. V tlaku je treba pustiti izreze za drevesa.

Vzhodni del zunanjih površin je na nivoju Strupijevega nabrežja. Površine so delno tlakovane s kamnitim tlakom, delno zazelenjene. Južno ob obstoječem objektu Roška cesta 2 je dopustno urediti klančino med obema nivojema zunanjih površin, za potrebe peš in kolesarskega prometa. Za vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi je treba zagotoviti najmanj 15 m<sup>2</sup> zelenih površin. Od tega mora biti najmanj 5 m<sup>2</sup> površin zagotovljenih za športe z žogo in druge urbane športe za potrebe večjih otrok in mladostnikov in najmanj 7,5 m<sup>2</sup> površin namenjenih in urejenih za igro mlajših otrok (do 12 let) in za počitek stanovalcev, in sicer:

- 4,0 m<sup>2</sup> za igralne površine (opremljeno igrišče) in
- 3,5 m<sup>2</sup> za zelene površine.

Površine za igro mlajših otrok so lahko oddaljene od stanovanj do 100 m, površine za igro večjih otrok in mladostnikov pa do 500 m. Najmanjša priporočljiva velikost otroškega igrišča je praviloma 200 m<sup>2</sup> (vendar ne manj kot 50 m<sup>2</sup>) najmanjša priporočljiva velikost igrišča za igro večjih otrok in mladostnikov je 1000 m<sup>2</sup>. Igrišča za igro otrok morajo biti umaknjena od prometnic. Če na gradbeni parceli večstanovanjskega objekta, kjer je dopusten višinski poudarek, ni prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnih zelenih površin, mora investitor za neizvedeni delež zelenih površin, razen površin za mlajše otroke (7,5 m<sup>2</sup> na stanovanje), ki jih mora zagotoviti na gradbeni parceli oziroma v oddaljenosti do 200 m, plačati MOL odškodnino za neizvedeno zeleno površino kot prispevek za prenovo ali izgradnjo javnih zelenih površin. Investitorju se odmeri odškodnina v postopku izdaje odločbe o plačilu komunalnega prispevka.

### **PROSTORSKA ENOTA C3**

Strupijevo nabrežje se uredi kot sprehajališče, na skrajnem zahodnem delu se uredi dovoz do podzemne garaže. Dovoz do klančine v podzemne garaže je lahko asfaltiran. Za uvozom v podzemne garaže je treba na Strupijevem nabrežju postaviti potopne količke. Ostala površina se tlakuje z betonskimi tlakovci tako, da tvorijo enotno površino z zunanjimi površinami naselja stanovanjskih blokov vzhodno od obravnavanega območja. Vzdržno ob Strupijevem nabrežju je treba zasaditi drevored.

## **Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo**

### **Tlorisni gabariti objektov**

Objekt D:

- nadzemne etaže: 54,90 x 22,00 m

Terasna etaža naj bo umaknjena minimalno 3 m od zunanjega roba objekta in ne sme zasedati več kot 60 % površine tipične etaže.

### **Višinski gabariti in etažnost objektov**

Objekt D:

Etažnost je 3K + P + 5 + T.



Višinski gabariti:

- strešni venec: +23,50 m
- terasna etaža: +26,60 m

### **Kapacitete objektov**

- BTP nad nivojem terena – objekt D: 8.000 m<sup>2</sup>
- BTP kletnih etaž: 17.250 m<sup>2</sup>.

### **Regulacijski elementi**

Gradbena meja (GM) je linija, ki je novo grajeni objekti ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost.

### **Načrt parcelacije**

**GP3** – parcela, namenjena gradnji predvidenega poslovno- stanovanjskega objekta v prostorski enoti P3, obsega zemljišči parc. št.: del 172/1 in del 172/4, k.o. Poljansko predmestje.

Površina GP3 meri 3.750 m<sup>2</sup>.

### **Javne površine**

Površine, namenjene javnemu dobru, so površine prostorskih enot P1, P4, P6, P7, C1, C2 ter C3 in obsegajo zemljišča parc. št.: del 145, del 148/1, del 148/2, del 171/15, del 172/1, del 172/4, del 172/8, del 172/10, 441/25, 446/2, 447, 448/1, 448/4, 448/5, del 523/1, del 523/5, 532/2, 532/5, 532/6, del 533/1 in del 533/2, vse k. o. Poljansko predmestje in del 656 in del 66/14 obe k. o. Golovec.

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo skupaj 44.107 m<sup>2</sup>.

### **Etapnost gradnje**

Izgradnja objekta D je pogojena z izvedbo uvoza z Roške ceste na Strupijevo nabrežje in izgradnjo vročevoda, ki pa ne sme onemogočiti izgradnje kletnih etaž objekta C. Ob izgradnji objekta D je treba izvesti vse predvidene posege v prostorski enoti P3.

Predhodno je potrebna ureditev pripadajoče komunalne, energetske in telekomunikacijske ter prometne infrastrukture.

### **Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev**

#### **1. Tlorisni gabariti objektov**

Tlorisni gabariti objekta se smejo spremeniti do +/-2 %, vendar ne več kot za +2,00 m, razen vzhodne strani objekta A in strani objekta D proti Strupijevem nabrežju, ki ne smeta biti preseženi.

## **2. Višinski gabariti objekta**

Odstopanja višinskega gabarita so lahko do  $\pm 1,00$  m. Etažnost se lahko spreminja v objektu B in objektu D, s tem, da se ne preseže v odloku določenih višin.

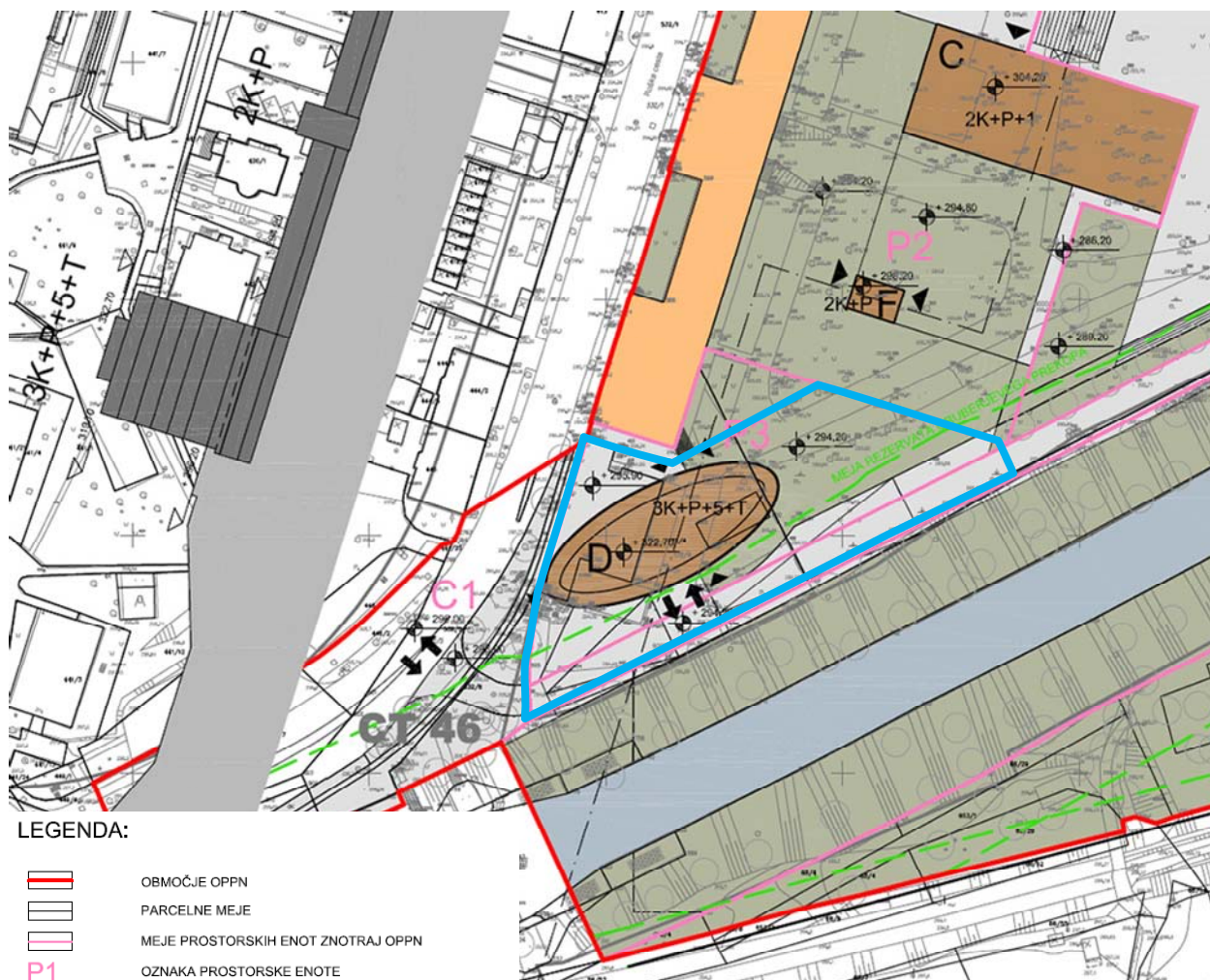
Če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %, je izjemoma dovoljena izvedba večjega števila kletnih etaž.

## **3. Višinska regulacija terena**

Odstopanja od višinskih kot regulacije terena so dovoljena samo za potrebe odvodnjavanja in prilagoditev naklona klančin.

## **4. Prometne ureditve, komunalni vodi, objekti in naprave**

Odstopanja pri trasah prometnih ureditev, komunalnih in energetskih vodov ter naprav so dovoljena s soglasjem nosilcev urejanja prostora. Dopustne so spremembe tras posameznih prometnih ureditev, komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora. V skladu s pogoji upravljavcev so dopustne tudi izvedbe prometnih ureditev in komunalnih vodov, ki jih v fazi priprave OPPN ni bilo mogoče predvideti.



#### LEGENDA:

|  |                                                                    |
|--|--------------------------------------------------------------------|
|  | OBLASTI OPPN                                                       |
|  | PARCELNE MEJE                                                      |
|  | MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN                                 |
|  | OZNAKA PROSTORSKE ENOTE                                            |
|  | MEJE OBLASTI UREJANJA                                              |
|  | OZNAKA OBLASTI UREJANJA                                            |
|  | PREDVIDENA STAVBA                                                  |
|  | OZNAKA DELA OBJEKTA                                                |
|  | OBSTOJEČA STAVBA                                                   |
|  | TLAKOVANA POVRŠINA                                                 |
|  | TRAVNATA POVRŠINA                                                  |
|  | VODNA POVRŠINA                                                     |
|  | VISOKA VEGETACIJA                                                  |
|  | MEJA ETAŽE                                                         |
|  | MEJA I. KLETI                                                      |
|  | ATRIJ                                                              |
|  | ROB VOZIŠČA                                                        |
|  | VIŠINSKI PRESKOK                                                   |
|  | KLANČINA                                                           |
|  | DVIGALO                                                            |
|  | TRIBUNA, STOPNIŠČE                                                 |
|  | VHOD V OBJEKT                                                      |
|  | UVOZ/IZVOZ                                                         |
|  | VIŠINSKE KOTE                                                      |
|  | IGRIŠČE                                                            |
|  | MEJA REZERVATA 2. TIRA DOLENJSKE ŽELEZNICE IN GRUBERJEVEGA PREKOPA |
|  | EKOLOŠKI OTOK                                                      |
|  | ZBIRNO IN ODJEMNO MESTO KOMUNALNIH ODPADKOV                        |

MEJA OBLASTI LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 11: Izsek iz karte 4.4. Ureditvene situacije – nivo streh in značilni prerezi, vir: OPPN

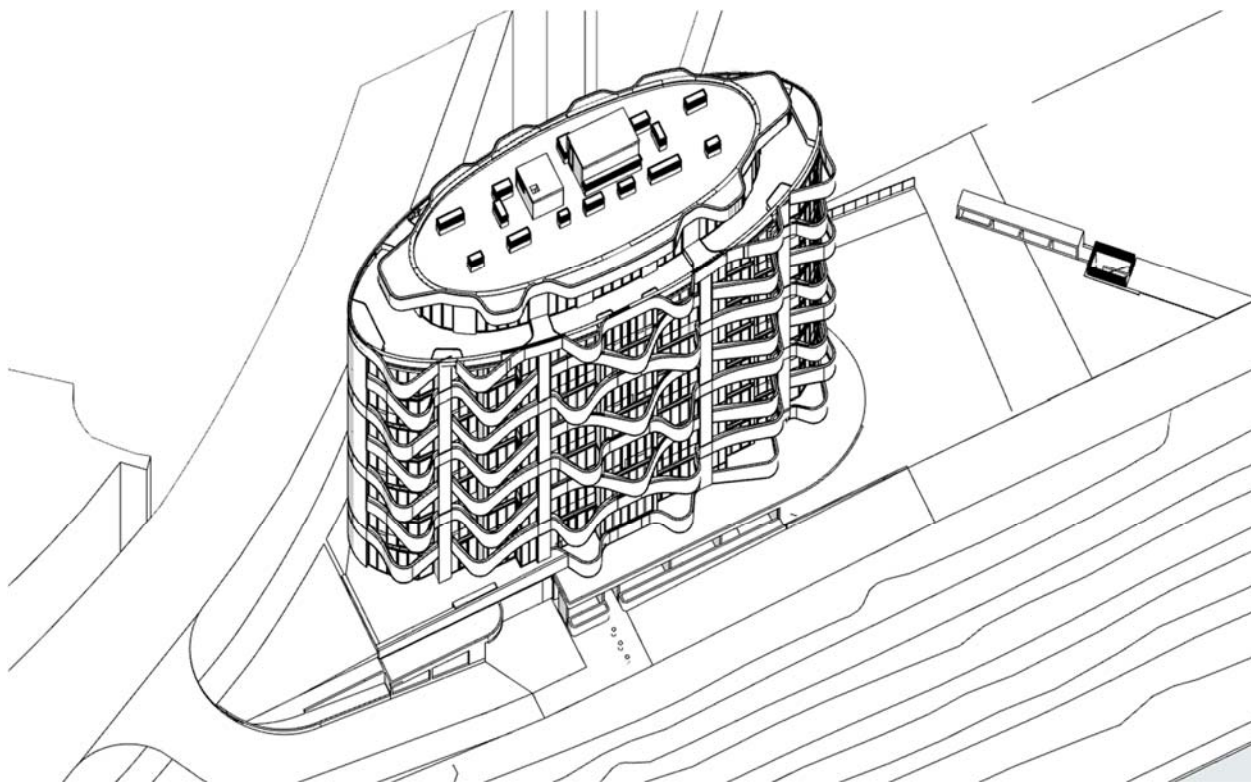
### 3. PREDSTAVITEV IDEJNE ZASNOVE

Elaborat Lokacijska preveritev je izdelan na podlagi projektov PGD in PZI za stanovanjsko poslovni objekt »Hiša Roška« (št. 323-17), ki so ju od maja 2018 do novembra 2019 izdelali Sadar+Vuga, arhitekturno projektiranje in urbanistično načrtovanje, d.o.o. in Arhipro arhitektura, urbanizem, investicije, d.o.o.

Osnovna eliptična oblika in gabariti stavbe izhajajo iz urbanistične zasnove, ki jo določa OPPN. Tlorisne osne dimenzije nove stavbe so 56,00 m x 22,40 m, kar je enako osnovnim dimenzijam po OPPN, povečanim za 2 % v skladu z dopustnimi tolerancami.

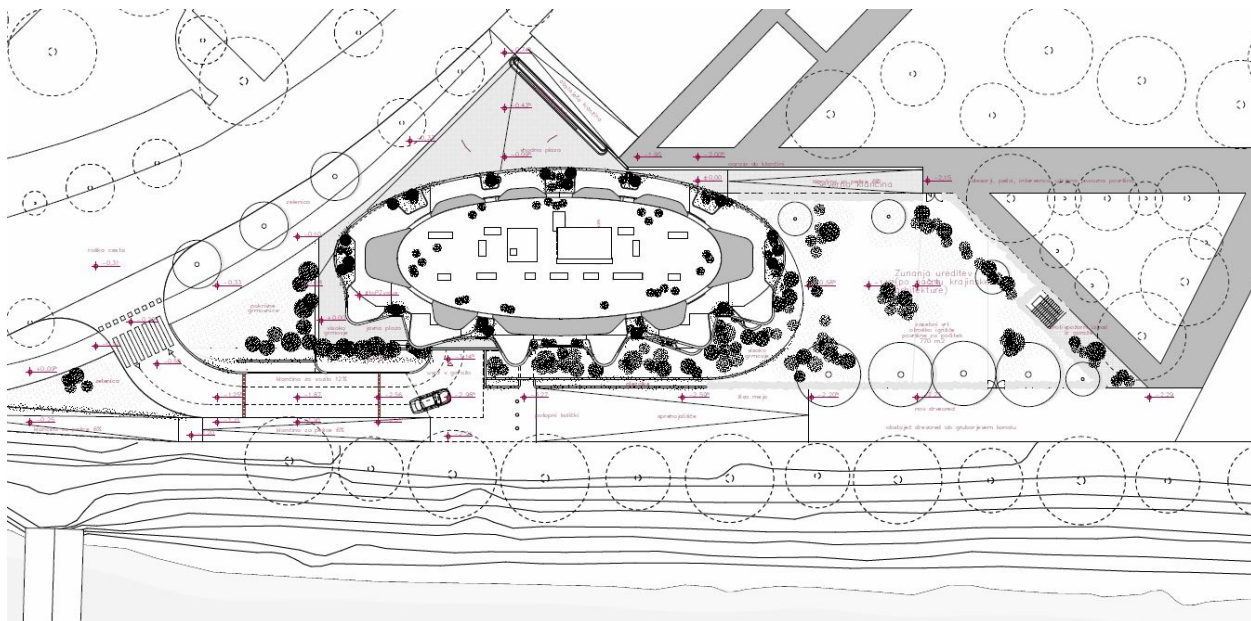
Pritličje je namenjeno javnemu programu s tremi poslovnimi enotami in vhodnemu delu objekta z vhodno avlo, prostorom za receptorja, požarno centralo in kolesarnico ter stanovanjem. Javni program je umeščen na zahodno in vzhodno stran pritličja objekta, v južnem delu pa so stanovanja. Teren ob pritlični etaži je načrtovan v različnih nivojih – javni program je vezan na nivo Roške ceste, medtem ko je nivo terena ob stanovanjskem delu nižje.

V nadstropjih so predvidena stanovanja. Severna, vzhodna in zahodna fasada so zasnovane kot enovita ukrivljena ploskev z v notranjost umaknjenimi ložami, na južni fasadi pa so predvideni balkoni, ki s svojo razgibanostjo v horizontalni in vertikalni smeri spominjajo na valove. Izkoriščena je orientacija stavbe proti vodi in pobočju Golovca. Balkoni segajo preko linije, ki jo s pojmom »predvidena stavba« določa OPPN. Predvidena je zazelenitev južne fasade, v ta namen so na balkonih in terasni etaži predvidena korita.

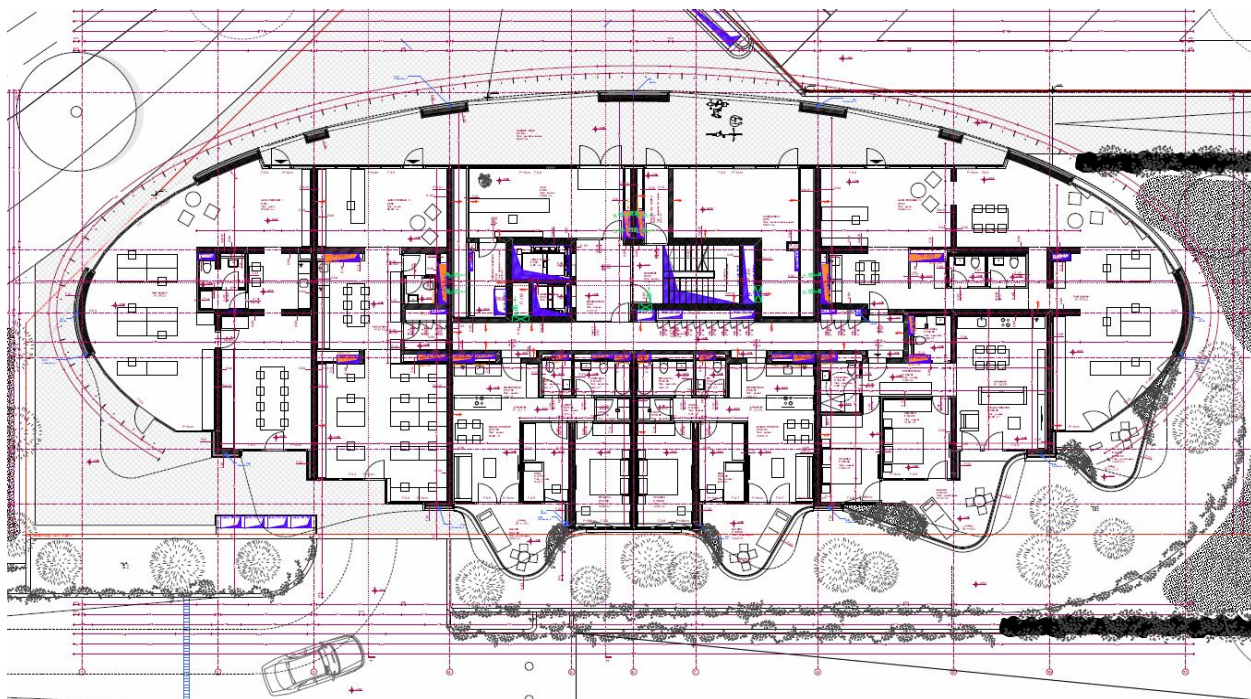


Slika 12: Prostorski prikaz objekta Hiša Roška, vir: Sadar+Vuga, arhitekturno projektiranje in urbanistično načrtovanje, d.o.o. in Arhipro arhitektura, urbanizem, investicije, d.o.o.





Slika 13: Izsek iz risbe Situacija, št. 1.1.1, objekt Hiša Roška, PZI, november 2018, vir: Sadar+Vuga, arhitekturno projektiranje in urbanistično načrtovanje, d.o.o. in Arhipro arhitektura, urbanizem, investicije, d.o.o.



Slika 14: Izsek iz risbe Tloris pritličja, št. 1.2.6, objekt Hiša Roška, PZI, november 2018, vir: Sadar+Vuga, arhitekturno projektiranje in urbanistično načrtovanje, d.o.o. in Arhipro arhitektura, urbanizem, investicije, d.o.o.





Slika 15: Izsek iz risbe Prerez 2-2, št. 1.3.3, objekt Hiša Roška, PZI, november 2018, vir: Sadar+Vuga, arhitekturno projektiranje in urbanistično načrtovanje, d.o.o. in Arhipro arhitektura, urbanizem, investicije, d.o.o.

## **4. INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV**

### **4.1 OPIS ODSTOPANJ OD DOLOČB VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV**

Vlagatelj, ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije d.o.o., z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namene izpolnitve njegove gradbene namere izgradnja Hiša Roška – dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN in sicer, da se:

1. dopusti odstopanje od določil 9. člena odloka OPPN (namembnost znotraj območja OPPN), in sicer da je v prostorski enoti P3 predvidena gradnja poslovno-stanovanjskega objekta D z obveznim javnim programom v delu pritličja.
2. dopusti odstopanje od določil 12. člena odloka OPPN (pogoji za oblikovanje objektov), in sicer da se dopusti vertikalno in horizontalno členitev fasade.
3. dopusti odstopanje od določil 28. člena odloka OPPN (dopustna odstopanja od načrtovanih ureditev) in sicer tako, da se tlorisni gabariti osnovnega objekta smejo spremeniti do  $\pm 2\%$ , vendar ne več kot za +2,00 m tudi na strani objekta D proti Strupijevemu nabrežju. Proti Strupijevemu nabrežju se dopusti izvedba balkonov, ki presegajo območje predvidene stavbe (Št. risbe 4.4. Ureditvena situacija – nivo streh in značilni prerezi).

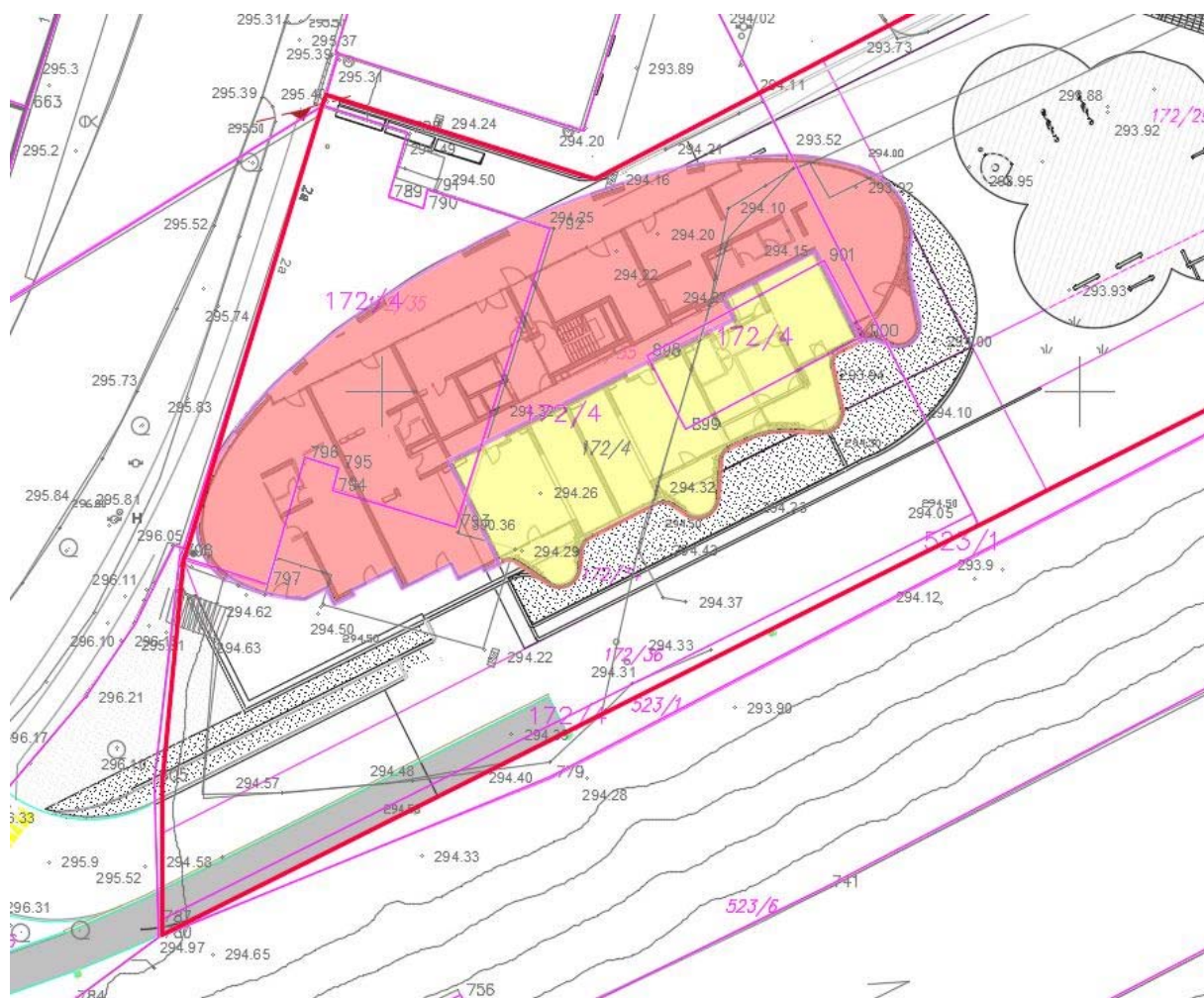
#### **Opis odstopanj:**

##### **4.1.1 Javni program v pritličju**

Objekt bo pretežno namenjen stanovanjem, pri čemer bo del pritličja, ki je javno dostopen in orientiran proti Roški cesti, namenjen javnemu - poslovnemu programu. Glavni vhod v stanovanjski del stavbe je s severne plaze ob Roški cesti, javni program je skoncentriran na zahodni in vzhodni konici objekta.

Preostali del pritličja bo namenjen stanovanjem, saj zaradi padca terena proti Strupijevemu nabrežju in Grubarjevemu kanalu ni možno zagotoviti javnega dostopa. Na južni strani ob Grubarjevem kanalu je dvometrska višinska razlika, ki bo premoščena s sistemom terasastih vrtov, ki ustvarjajo mehak prehod od stavbe do ureditve nabrežja, od zasebnosti stanovanj do javnega sprehajališča ob reki.

Skladno z določilom 9. člena odloka OPPN (namembnost znotraj območja OPPN) bo v prostorski enoti P3 upoštevana obveza po zagotovitvi javnega programa, vendar le v delu objekta proti Roški cesti, kjer je možen javni dostop.



#### Legenda

javni program  stanovanja

Slika 16: Prikaz programov v pritličju objekta, vir: Sadar+Vuga, arhitekturno projektiranje in urbanistično načrtovanje, d.o.o. in Arhipro arhitektura, urbanizem, investicije, d.o.o. in LUZ d.d.

### 4.1.2 Členitev fasade

Fasada objekta sledi elipsasti zasnovi in funkciji objekta v obliki meandrastih balkonov, ki pripadajo posameznim stanovanjem. Oblikovanje balkonov bo razgibalo volumen stavbe in ustvarilo kvalitetne bivalne pogoje ter izkoristilo naravne danosti lokacije s pogledi proti reki in zelenim pobočjem Golovca. Zelenje kot vodilni motiv tudi preko ozelenitve fasade (korita na balkonih) preide vse do terasne etaže.

Določilo 12. člena odloka OPPN (pogoji za oblikovanje objektov), ki za P3 predpisuje naj bo poudarjena vertikalna členitev fasade, je bilo določeno z namenom, da se vizualno zmanjša velikost in volumen objekta. Pogoj kot tak, da se to doseže z vertikalno členitvijo fasade je omejujoč, saj omejuje izvedbo investicije v svoji smiselni arhitekturni celovitosti. Glede na to, da gre za stanovanjski objekt, kjer se bistvenega pomena zagotavljanje ugodnih bivalnih pogojev so predvideni balkoni (terase), ki poleg vertikalne členitve, predvsem horizontalno členijo objekt. Členitev fasade v horizontalni smeri ima enak učinek, kot ga predpisuje OPPN.

Odstop od tega pogoja ne spreminja celovitosti prostorskih pogojev gradnje na tem ureditvenem območju.



Slika 17: Izsek iz risbe Južna fasada, št. 1.4.1, objekt Hiša Roška, PZI, november 2018, vir: Sadar+Vuga, arhitekturno projektiranje in urbanistično načrtovanje, d.o.o. in Arhipro arhitektura, urbanizem, investicije, d.o.o.

#### 4.1.3 Dopustna odstopanja tlorisnega gabarita

Tlorisni horizontalni gabarit objekta je elipsaste oblike in znaša v skladu z OPPN (upoštevajoč tolerance) 56,00 m x 22,40 m.

Pozicija objekta v OPPN je bila določena ob upoštevanju meje rezervata Grubarjevega prekopa (razvidno iz slike 11: Izsek iz karte 4.4. Ureditvene situacije).

Določilo 28. člena odloka OPPN (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev), predpisuje da se tlorisni gabariti objekta smejo spremeniti do  $\pm 2\%$ , vendar ne več kot za +2,00 m. Tlorisne osne dimenzije osnovnega objekta so bile povečane za 2 %, računano po oseh elipse, kar je v okviru toleranc v OPPN. Pri čemer pa ni v celoti upoštevano določilo, da tlorisni gabarit objekta na strani proti Strupijevemu nabrežju, ne sme bit presežen, saj tlorisni gabarit presegajo balkoni, ki pa ne povečujejo BTP osnovnega objekta. Odstop od tega določila je posledica zagotavljanja kvalitetnih bivalnih pogojev z upoštevanjem naravnih danosti lokacije

**Na projekt Odstranitev objekta in nova gradnja – Hiše Roška, je bilo pridobljeno pozitivno mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda s strani Ministrstva za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, št. 35508-1827/2018-2, z dne 10. 1. 2018, iz katerega je ugotovljeno, da je rešitev skladna z določili ZV-1 in na njegovi podlagi sprejetimi podzakonskimi predpisi.**





532/6

Legenda

— gabarit objekta po OPPN



gabariti objekta po projektu objekta

Slika 18: Prikaz gabaritov in preseganje balkonov, vir: Sadar+Vuga, arhitekturno projektiranje in urbanistično načrtovanje, d.o.o. in Arhipro arhitektura, urbanizem, investicije, d.o.o. in LUZ d.d.

#### **4.2 UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN, ZARADI KATERIH INVESTICIJSKA NAMERA NE ZADOSTI PROSTORSKIM IZVEDBENIM POGOJEM VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA**

Skladno s 127. členom ZUreP-2 je lokacijska preveritev novi instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejše prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-2 v 127. členu v povezavi s 129. členom določa, da če zaradi **obstoja objektivnih okoliščin** investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, instrument lokacijske preveritve investitorju omogoča **individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev**.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg – gradnja objekta Hiša Roška ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v OPPN so:

- **fizične lastnosti zemljišča, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije (višinska razlika na lokaciji) iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2,**
- **nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejemanjem prostorskega akta niso bile uporabljene, so pa ustrezne in primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora (racionalne prostorske rešitve, sodobno oblikovanje, učinkovita raba energije) iz druge alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.**

#### **Utemeljitev objektivnih okoliščin v zvezi z odstopanjem, navedenim v točki 4.1.1 Javni program v pritličju**

Objekt je načrtovan kot stanovanjsko-poslovna stavba. Etaže nad pritličjem so namenjene stanovanjem, v pritličju pa je v večjem delu predviden javni program. Umeščen je v severozahodnem delu, ki je orientiran proti Roški cesti in predvideni plazi ter v severovzhodnem delu, ki je orientiran proti drugim objektom z javnim programom v območju (objekti, prvenstveno namenjeni izobraževanju). Le v manjšem delu pritličja objekta na južni strani so predvidena stanovanja. Gre za del objekta, kjer je pritličje zaradi padca terena proti Strupijevemu nabrežju in Gruberjevemu kanalu dvignjeno nad okoliški teren.

Prostorski izvedbeni pogoj, ki omejuje izvedbo delno javnega in delno stanovanjskega programa v pritličju, je določilo 9. člena odloka OPPN (namembnost znotraj območja OPPN), ki se glasi: »V prostorski enoti P3 je predvidena gradnja poslovno-stanovanjskega objekta D z obveznim javnim programom v pritličju.«.

Pogoj za obvezni javni program v pritličju je izpolnjen v večjem delu pritličja. V prvem odstavku 129. člena ZUreP-2 je določeno, da je odstopanje od posameznega prostorskega izvedbenega pogoja dopustno, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. V primeru načrtovanega objekta so objektivne okoliščine, ki omejujejo izvedbo javnega programa na celotnem delu pritličja, fizične lastnosti zemljišča. Te so kot dopustne objektivne okoliščine kot prve navedene v prvi alineji drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. Okoliščina, na katero investitor ne more vplivati in ki investitorju onemogoča, da bi izpolnil zgoraj navedeni prostorski izvedbeni pogoj iz 9. člena odloka OPPN, je dejstvo, da se teren na območju predvidene gradnje spušča proti jugovzhodu, da je pritličje na strani proti Gruberjevemu kanalu toliko dvignjeno nad okoliški teren, da ni mogoče zagotoviti neposrednega dostopa do pritličja objekta, vsaj ne brez sorazmernih stroškov. Tako ni smiselno, da bi se v tem delu pritličja uredil javni program.

Zaradi zgoraj navedenih okoliščin se predlaga, da se dovoli manjše odstopanje od določila 9. člena odloka OPPN, tako da bi bil javni program obvezen le v delu pritličja.

#### **Utemeljitev objektivnih okoliščin v zvezi z odstopanjem, navedenim v točki 4.1.2 Členitev fasade**

Oblikovanje predvidenega objekta je v skladu z osnovnim konceptom, ki ga predpisuje OPPN: usmeritvam sledi z elipsasto obliko in formo, ki je skladna s predvidenimi programi. Zasnovan je kot sodoben stanovanjsko-poslovni objekt, ki omogoča kvalitetne bivalne pogoje. Poleg vertikalne členitve, ki se odraža tako na severni kot južni fasadi, je južna fasada izrazito členjena tudi v horizontalni smeri. Namen razgibanosti fasade z valujočimi balkoni je izkoristiti naravne danosti lokacije s pogledi proti reki in zelenemu pobočju Golovca ter omogočiti čimbogatejšo ozelenitev, ki bi prispevala k boljši kvaliteti bivanja v stavbi in k boljšemu videzu stavbe. Ozelenitev fasade in korit na balkonih prehaja od pritličja vse do terasne etaže in ima pozitivne klimatske učinke: pripomore k bolj učinkovitemu hlajenju stavbe v vročini, veže in filtrira prašne delce ter izboljšuje kvaliteto zraka.

Prostorski izvedbeni pogoj, ki omejuje izvedbo načrtovane podobe fasade, je določilo 12. člena odloka OPPN (pogoji za oblikovanje objektov), ki se glasi: »Poudarjena naj bo vertikalna členitev fasade.«.

Prostorski izvedbeni pogoj je bil določen z namenom, da se velikost (širina) in volumen objekta vizualno zmanjšata. To se običajno doseže s členitvijo fasade, lahko pa tudi s členitvijo samega volumna. Pogoj iz 12. člena, ki določa, da se to doseže le z vertikalno členitvijo fasade, je omejujoč, saj omejuje izvedbo investicije v svoji smiselni arhitekturni celovitosti. Členitev fasade v horizontalni smeri ima enak učinek, kot ga predpisuje OPPN. Predlagamo, da se za oblikovanje fasade dopusti odstopanje od določila na način, naj bo poudarjena vertikalna in horizontalna členitev fasade.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve presodi o dopustnosti individualnega odstopanja od izvedbenega pogoja je dejstvo, da gre v primeru oblikovanja južne fasade objekta za drugačne tehnološke in oblikovne rešitve, ki v času priprave in sprejemanja prostorskega akta še niso bile znane oziroma določene, so pa ustreznejše z vidika doseganja ciljev urejanja prostora (racionalne prostorske rešitve, sodobno oblikovanje, učinkovita raba energije). Te objektivne okoliščine so navedene v drugi alineji drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, zato se predlaga, da je ob manjšem odstopanju od omejujočih prostorskih izvedbenih pogojev in izpolnitvi drugih pogojev ZUreP-2 individualno odstopanje dopustno.

#### **Utemeljitev objektivnih okoliščin v zvezi z odstopanjem, navedenim v točki 4.1.3 Dopustna odstopanja tlorisnega gabarita**

Prostorski izvedbeni pogoj, ki omejuje izvedbo objekta v načrtovanih dimenzijah, je določilo prve točke 28. člena odloka OPPN (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev), ki se glasi: »Tlorisni gabariti objekta se smejo spremeniti do  $\pm 2\%$ , vendar ne več kot za + 2,00 m, razen vzhodne strani objekta A in strani objekta D proti Strupijevemu nabrežju, ki ne smeta biti preseženi.«.

Tlorisni osni gabarit načrtovanega objekta znaša 56,00 m x 22,40 m. V skladu z določili odloka OPPN je bil tlorisni osni gabarit, upoštevajoč tolerance, povečan za 2 %. Iz OPPN je razvidno, da je bila pozicija objekta v OPPN določena ob upoštevanju meje rezervata Grubarjevega prekopa (razvidno iz slike 11: Izsek iz karte 4.4. Ureditvene situacije).

Na projekt Odstranitev objekta in nova gradnja – Hiše Roška, je bilo pridobljeno pozitivno mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda s strani Ministrstva za okolje in prostor, Direkcija RS za

vode, Sektor območja srednje Save, št. 35508-1827/2018-2, z dne 10. 1. 2018, iz katerega je ugotovljeno, da je rešitev skladna z določili ZV-1 in na njegovi podlagi sprejetimi podzakonskimi predpisi.

Pri načrtovanem projektu ni v celoti upoštevan tisti del določila, ki pravi, da območje predvidene stavbe na strani proti Strupijevemu nabrežju ne sme biti preseženo, saj območje predvidene stavbe presegajo balkoni, ki pa ne povečujejo BTP osnovnega objekta. Odstop od tega določila je posledica zagotavljanja kvalitetnih bivalnih pogojev z upoštevanjem naravnih danosti lokacije. Enako kot pri prejšnji točki (4.1.2) je tudi v tem primeru objektivna okoliščina, ki utemeljuje odstopanje od določila iz 28. člena odloka OPPN, sodobnejša in tehnološko drugačna arhitekturna rešitev, ki ob sprejemu OPPN ni bila upoštevana oziroma znana, pri čemer pa omogoča investitorju gradnjo objekta, ki je arhitekturno estetsko in razgibano oblikovan ter prilagojen lokaciji. Navedena je v drugi alineji drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, zato se predlaga, da se ob manjšem odstopanju od omejujočih prostorskih izvedbenih pogojev in izpolnitvi drugih pogojev ZUreP-2 individualno odstopanje dopusti.



## **5. UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE**

### **5.1 JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE**

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana.

Predlagano odstopanje ne spreminja namenske rabe prostora, niti ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora. Ohranja se urbanistični koncept določen v OPPN. Javne površine se ohranjajo in omogoči ureditev Strupijevega nabrežja – sprehajalne poti. V zahodnem delu od križišča z Roško cesto do uvoza v podzemno garažo objektov, se Strupijevo nabrežje uredi tudi za dovoz motornih vozil.

*Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.*

### **5.2 GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA**

S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je izgradnja Hiše Roška, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN MOL ID ter OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

Nameravana gradnja v širšem smislu ne bo spremenila načrtovanega videza območja – temveč bo dopolnila predvideno celovito prostorsko ureditev skladno z urbanistično zasnovo predvideno v OPPN. Gre za sodobno oblikovan objekt, ki bo predstavljal novo prostorsko dominantno. Visok prostostoječ objekt bo zaradi elipsastega volumna deloval stolpasto proti osi Roške ceste, ob Strupijevem nabrežju pa kot blok večjih dimenzij. Velik poudarek je tudi pri oblikovanju zelenih površin, tako v sklopu zunanje ureditve, kot z ozelenitvijo fasade. Na strehi je umaknjena terasna etaža, ki z izdatno uporabo zelenja dematerializira enovit volumen.

*Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.*

### **5.3 VPLIVI NAMERAVANE GRADNJE NA MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ**

Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja. Nasprotno, predlagano individualno odstopanje bo omogočilo izvedbo projekta Hiše Roška, kar bo z ureditvijo sedaj degradiranega območja pozitivno vplivalo na podobo mesta.

Gradnja Hiše Roška ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj so posegi predvideni na zemljiščih, ki so v lasti investitorja, pri čemer se možnost pozidave sosednjih zemljišč ohranja skladno z določili OPPN.

Na območju lokacijske preveritve je opredeljen varstveni režim s področja varstva kulturne dediščine. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s temi režimom saj predvideni posegi ne spreminjajo pogojev, ki so bili upoštevani že pri izdelavi OPPN, in na katere so bila pridobljena pozitivna mnenja pristojnih NUP v postopku izdelave OPPN.

*Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.*

#### **5.4 PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI**

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena), saj na območju lokacijske preveritve ni veljavnih državnih prostorskih aktov.

*Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.*

|           |                                                                           |          |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>II</b> | <b>Grafični del</b>                                                       |          |
| 1         | Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja<br>lokacijske preveritve | M 1:2000 |



| III       | Priloge                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Priloga 1 | <b>Kulturnovarstveno mnenje</b> Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Ljubljana, št. 35102-0459/2018-4, z dne 5. 10. 2018                                                                                                                 |
| Priloga 2 | <b>Mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda</b> , ki ga je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja srednje Save, št. 35508-1827/2018-2, št. 35102-0136/2016-27, z dne 10. 10. 2018 |





Številka: 35102-0459/2018-4  
Datum: 5.10.2018

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana, izdaja na podlagi 1. točke drugega odstavka 84. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11-Odl.US, 90/12, 111/13 in 32/16; v nadaljnjem besedilu: ZVKD-1) na zahtevo stranke Čelebić d.o.o., Cesta v Kleče 12, 1000 Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenega mnenja naslednje

### KULTURNOVARSTVENO MNENJE

1. Projektna dokumentacija DGD št. 323-17, sept. 2018, vodilna mapa za »Stanovanjsko poslovni objekt Roška – Objekt D«, avtorja arhitekture sta projektivni podjetji Sadar + Vuga d.o.o. in Arhipro d.o.o., je skladna z varstvenim režimom, določenim s predpisi iz pristojnosti ZVKDS.

Pred izvedbo del je potrebno pridobiti še soglasje na PZI projekt za zunanjo ureditev, v kateri bodo točno določene vse višinske kote, širine poti, usklajene drevesne vrste in način obdelave zunanjih površin.

Poseg se dovoli v obsegu in na način, kot je določeno v OPPN, Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 40, dne 29.5. 2009 na strani 5658.

2. Če na območju ali predmetu posega obstaja ali se najde arheološka ostalina, mora investitor od Ministrstva za kulturo Republike Slovenije pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine.

3. Kulturnovarstveno mnenje preneha veljati po poteku dveh let od njegove izdaje.

4. Stroški organu v tem postopku niso nastali; investitor sam krije svoje stroške postopka.

### Obrazložitev:

28. člen ZVKD-1 določa, da je kulturnovarstveno soglasje treba pridobiti za poseg v spomenik, za poseg v vplivno območje spomenika, če to obveznost določa akt o razglasitvi, in za poseg v registrirano nepremično dediščino, če to določa prostorski akt. Kulturnovarstveno soglasje za posege, za katere je predpisano gradbeno dovoljenje, se izda v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. V skladu z 31. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17, v nadaljevanju: GZ) ZVKDS v takih primerih kulturnovarstveno soglasje izda v obliki mnenja (v nadaljevanju: kulturnovarstveno mnenje). Po 29. členu ZVKD-1 je treba pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja oziroma mnenja pridobiti kulturnovarstvene pogoje ZVKDS.

Vlagatelj je dne 2.10.2018 pri ZVKDS, Območna enota Ljubljana, vložil zahtevo za spremembo izdanega



kulturnovarstvenega soglasja (sprememba parcelacije, pridobitev stavbne pravice, spremenjena trasa vročevoda). Zahtevi je priložil projektno dokumentacijo, navedeno v 1. točki izreka.

Pri preizkusu vložene zahteve je bilo ugotovljeno, da je ta popolna.

Predlagana gradnja posega v registrirano nepremično dediščino Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana (EŠD 329), vendar poseg ne bo imel škodljivega vpliva na območje dediščine.

Ker je predlagani poseg investitorja sprejemljiv, je ZVKDS ob uporabi šestega odstavka 30. člena GZ njegovo zahtevo za izdajo kulturnovarstvenih pogojev štel kot zahtevo za izdajo kulturnovarstvenega mnenja ter izdal v izreku navedeno kulturnovarstveno mnenje. S tem kulturnovarstvenim mnenjem se poseg investitorja dovoli v obsegu in na način, kot je določen v priloženi projektni dokumentaciji.

To kulturnovarstveno mnenje preneha veljati po poteku dveh let od njegove izdaje. Ta rok preneha teči, ko investitor vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. Če je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja zavrnjena, velja čas veljavnosti, naveden v kulturnovarstvenem mnenju.

To mnenje je takse prosto (22. točka 28. člena Zakona o upravnih taksah, Uradni list RS, št. 106/10 – UPB4 in 32/16; v nadaljevanju: ZUT). Investitor sam krije svoje stroške postopka.



Vodja Območne enote:

Boris Vičič  
univ. dipl. arheol.  
kons. svetov.

Vročiti: Čelebić d.o.o., Cesta v Kleče 12, 1000 Ljubljana



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR**

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE  
Sektor območja srednje Save

Vojkova 52, 1000 Ljubljana

T: 01 280 40 50  
F: 01 280 40 74  
E: gp.drsv@gov.si  
www.dv.gov.si

Številka: 35508-1827/2018-2

Datum: 10.10.2018

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV), izdaja na podlagi petega odstavka 112. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.; v nadaljevanju: GZ) in 153. člena Zakona o vodah (Ur. l. RS, št. 67/02, 110/02-ZGO-1, 2/04-ZZdl-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15; v nadaljevanju: ZV-1), na zahtevo investitorja ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o., Cesta v Kleče 12, 1000 Ljubljana, naslednje

## **M N E N J E**

### **o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda**

Odstranitev obstoječega objekta in nova gradnja stanovanjsko poslovnega objekta Roška, objekt D, na zemljiščih s parc. št. 172/28, 172/29, 172/30, 172/31, 172/32, 172/34, 172/35 in 172/36, vsa k.o. Poljansko predmestje, v Mestni občini Ljubljana, na podlagi dokumentacije:

- DGD št. 323-17, Odstranitev objekta in nova gradnja – Hiša Roška, izdelal Sadar + Vuga arhitekturno projektiranje in urbanistično načrtovanje d.o.o., Ljubljana in ARHIPRO arhitektura, urbanizem, investicije, d.o.o., Ljubljana, september 2018,

**je skladna** z določili ZV-1 in na njegovi podlagi sprejetimi podzakonskimi predpisi, ob upoštevanju naslednjih pogojev:

1. Gradnja se mora izvesti v skladu s priloženo dokumentacijo. V kolikor se izkaže, da je treba obseg del po priloženi dokumentaciji zaradi kateregakoli vzroka povečati, je potrebno za izvedbo teh del pridobiti novo mnenje.
2. V času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje tal in voda.
3. Odlaganje odpadnega gradbenega in izkopnega materiala v 5 m obvodni pas, na brežine, v pretočne profile vodotokov ter na nestabilna ali mesta, kjer bi lahko prišlo do splavitve, ni dovoljeno.
4. Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene



provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno krajinsko ustrezno urediti.

5. Lastnik predmetnega zemljišča, ki v naravi predstavlja 6 m široko sprehajalno pot ob Strupijevem nabrežju vključno s cestnim priključkom na Roško cesto in dovozom v garažo Hiše Roška, mora izvajalcu javne službe urejanja voda omogočiti dostop do brežine in vodotoka v primeru vzdrževanja, upravljanja in drugih posegov v zvezi z urejanjem voda.

### **Obrazložitev**

Investitor ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o., Cesta v Kleče 12, 1000 Ljubljana, je z vlogo z dne 2.10.2018, podal na DRSV, zahtevo za izdajo mnenja o vplivu odstranitve obstoječega objekta in nove gradnje stanovanjsko poslovnega objekta Roška, objekt D, na zemljiščih s parc. št. 172/28, 172/29, 172/30, 172/31, 172/32, 172/34, 172/35 in 172/36, vsa k.o. Poljansko predmestje, na vodni režim in stanje voda.

V 15. točki 3. člena GZ je določeno, da je mnenjedajalec državni organ, občina ali nosilec javnega pooblastila, ki na področju varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva voda, prostora, jedrske in sevalne varnosti, kmetijstva in gozdov, obrambe, carinskega in mejnega nadzora, varovanja prometne, komunalne in energetske infrastrukture, rudarstva in drugih področij, če je to določeno v zakonu, da mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja glede sprejemljivosti nameravane gradnje z vidika njegovih pristojnosti. V prvem odstavku 112. člena GZ je določeno, da se z dnem začetka uporabe tega zakona ne glede na posebne predpise soglasja, dovoljenja ali druge oblike odobritve nameravane gradnje (v nadaljnjem besedilu: odobritve), izdane za potrebe postopka izdaje gradbenega dovoljenja, štejejo za mnenja v skladu s tem zakonom, s čimer je izpolnjena obveznost pridobitve odobritve po posebnem predpisu. Med drugim, je glede na določila 3. točke drugega odstavka 112. člena GZ taka odobritev tudi vodno soglasje na podlagi 150. do 153.a člena ZV-1. V petem odstavku 112. člena GZ pa je določeno, da do uskladitve predpisov, ki urejajo vode, s tem zakonom izdaja mnenje iz 3. točke drugega odstavka tega člena DRSV.

Glede na navedeno se mnenja izdaja skladno z določili ZV-1 in 31. člena GZ.

V 150. členu ZV-1 je tako določeno, da se poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja.

Investitor namerava na zemljiščih parc. št. 172/28, 172/29, 172/30, 172/31, 172/32, 172/34, 172/35 in 172/36, vsa k.o. Poljansko predmestje, izvesti odstranitev obstoječega objekta in novo gradnjo stanovanjsko poslovnega objekta Roška, objekt D. Objekt bo priključen na javno komunalno infrastrukturo.

Predmetna lokacija ni v vodovarstvenem območju, ni na poplavno ogroženem območju, niti na erozijsko ogroženem območju. Zemljišče je v bližini vodotoka.

Ob upoštevanju v izreku navedenih pogojev DRSV meni, da je gradnja skladna z ZV-1 in na njegovi podlagi izdanimi podzakonskimi predpisi.

**Glede na navedeno, se DRSV strinja z gradnjo po predloženi dokumentaciji.**

Mnenje preneha veljati, če v dveh letih od dneva, ko je bilo izdano, ni bila vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja.

Pripravila:

Nadja Leskovec, univ.dipl.upr.org.  
VIŠJA SVETOVALKA I



Tonček Cezar, univ.dipl.inž.gradb.  
SEKRETAR



Vročiti:

1. ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o., Cesta v Kleče 12, 1000 Ljubljana  
– priporočeno

Vložiti:

1. Vodna knjiga



| <b>IV</b> | <b>Mnenja nosilcev urejanja prostora k elaboratu lokacijske preveritve</b>                                                          |                     |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|           |                                                                                                                                     | Datum izdaje mnenja |
| 1         | <b>RS, Ministrstvo za okolje in prostor,</b><br>Direktorat za prostor, graditev in stanovanja,<br>Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana | 23. 4. 2020         |
| 2         | <b>RS, Ministrstvo za okolje in prostor,</b><br>Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save,<br>Vojkova 52, 1000 Ljubljana    | 6. 4. 2020          |
| 3         | <b>RS, Ministrstvo za kulturo,</b><br>Direktorat za kulturno dediščino,<br>Maistrova 10, 1000 Ljubljana                             | 5. 6. 2020          |
| 4         | <b>Zavod Republike Slovenije za varstvo narave,</b><br>Območna enota Ljubljana,<br>Cankarjeva ulica 10, 1000 Ljubljana              | 5. 3. 2020          |
| 5         | <b>Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava,</b><br><b>Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet,</b><br>Trg MDB 7, 1000 Ljubljana  | 9. 3. 2020          |



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

Mestna občina Ljubljana

Poljanska cesta 28

1000 Ljubljana

[glavna.pisarna@ljubljana.si](mailto:glavna.pisarna@ljubljana.si)REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Podpisnik: Ana Vidmar

Izdajatelj: Republika Slovenija

Serijska številka: 38 a2 39 98 00 00 00 00 58 7d 2b

Datum in čas podpisa: 16:41, 23.04.2020

Ref. št. dokumenta: 35038-35/2020/7

T. 01 478 70 00

F. 01 478 74 25

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

Mestna občina  
Ljubljana

Mestna uprava

Oddelek za  
urejanje  
prostora

Prejeto:

24-04-2020

Sig. z

BA-J

Številka zadeve:

35050-7/2019-23

Pril.:

Vredn.:

Številka: 35038-35/2020/7-10922-09

Datum: 23. 4. 2020

**Zadeva:** Mnenje s področja prostora o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3)

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 1584)

**Zveza:** Dopis Mestne občine Ljubljana št. 35050-7/2019- z dne 15. 4. 2020

Na podlagi petega odstavka 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2) Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje s področja prostora o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3).

Po pregledu elaborata, ministrstvo ugotavlja,

- da je občina **ustrezno** opredelila vsebine, ki jih določa zakon.
- da je **digitalno gradivo pripravljeno v skladu s** Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev.

**Obrazložitev:**

**1. Vloga**

Mestna občina Ljubljana je dne 15. 4. 2020 ministrstvo, pristojno za prostor, z dopisom št. 35050-7/2019- pozvala za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3) (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana. Pooblaščen prostorski načrtovalec je Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh., id. št. ZAPS A-1520.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naziv lokacijske preveritve:                                            | Elaborat lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3). |
| Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: | 1584                                                                                                                                                                                                                           |

Ministrstvo občino poziva, naj identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključuje v dokumentacijo lokacijske preveritve.

**2. Postopek ugotavljanja ustreznosti elaborata**

V skladu s petim odstavkom 131. člena ZUreP-2 ministrstvo na poziv občini izda mnenje s področja prostora o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve. Ministrstvo v skladu s svojimi pristojnostmi skrbi za skladnost z državnimi pravili urejanja prostora ter za tehnično ustreznost gradiv z vidika vodenja ter vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema.

Ministrstvo je dne 26. 11. 2018 objavilo Priporočila za izvajanje lokacijskih preveritev (v nadaljnjem besedilu: priporočila), ki so dostopna na naslovu:

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila\\_lokacijska\\_preveritev.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf).

Vsebinsko priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

**2.1. Vsebinska ustreznost elaborata**

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve individualno odstopanje od PIP za EUP PL-132 in PL-94 (del območja OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta; za del prostorskih enot P3 in C3), parc. št. 172/29, 172/30, 172/31, 172/34, 172/35 in 172/36, vse k.o. Poljansko predmestje v Mestni občini Ljubljana, na območju, ki ga ureja Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana; Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18) in Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/183), Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22

Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (Uradni list RS, št. 40/09, 78/10 in 42/18).

Iz elaborata je razvidno, da je občina v poglavju 1.1 »NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE«, v poglavju 2.2 »Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije; OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta« in v poglavju 4 »INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBNIH POGOJEV« utemeljila odstopanje od veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev in sicer je:

- a) navedla veljavne PIPE, ki zadevajo območje LP;
- b) navedla, v katerem delu gre pri nameravanem posegu za odstopanje od PIP; le to se nanaša na:
  - ODPSTOPANJE OD DOPUSTNE NAMEBNOSTI ZNOTRAJ OBMOČJA OPPN;
  - ODPSTOPANJE OD POGOJEV ZA OBLIKOVANJE OBJEKTOV (dopusti se vertikalno in horizontalno členitev fasade);
  - ODPSTOPANJE OD NAČRTOVANIH UREDITEV (sprememba tlorisnih gabaritov);
- c) utemeljila, da individualno odstopanje od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe prostora, kot je predpisana z OPPN;

Skladno z določbami 129. člena ZUreP-2 je iz elaborata razvidna navedba objektivnih okoliščin za odstopanje od PIP in sicer občina navaja, da gre pri investicijski nameri za spremembo namembnosti v delu pritličja predvidenega objekta zaradi fizičnih lastnosti zemljišča, saj se teren na območju predvidene gradnje spušča proti jugovzhodu, da je pritličje na strani proti Gruberjevemu kanalu toliko dvignjeno nad okoliški teren, da ni mogoče zagotoviti neposrednega dostopa do pritličja objekta, vsaj ne brez sorazmernih stroškov. Tako ni smiselno, da bi se v tem delu pritličja uredil javni program.

Kot objektivno okoliščino za odstopanje od pogojev za oblikovanje objektov, to je, da se poleg vertikalne, dopusti tudi horizontalno členitev fasade, občina navaja, da gre v primeru oblikovanja južne fasade objekta za drugačne tehnološke in oblikovne rešitve, ki v času priprave in sprejemanja prostorskega akta še niso bile znane oziroma določene, so pa ustreznejše z vidika doseganja ciljev urejanja prostora (racionalne prostorske rešitve, sodobno oblikovanje, učinkovita raba energije).

Pri odstopanju od načrtovanih ureditev- določila, da se tlorisni gabariti objekta smejo spremeniti do  $\pm 2\%$ , vendar ne več kot za + 2 m, razen vzhodne strani objekta A in strani objekta D proti Strupijevemu nabrežju, ki ne smeta biti preseženi, kjer se dopusti odstopanje tudi na strani objekta D proti Strupijevemu nabrežju, občina kot objektivno okoliščino navaja sodobnejšo in tehnološko drugačno arhitekturno rešitev, ki ob sprejemu OPPN ni bila upoštevana oziroma znana, pri čemer pa omogoča investitorju gradnjo objekta, ki je arhitekturno estetsko in razgibano oblikovan ter prilagojen lokaciji.

Glede na navedeno, ministrstvo meni, da je v tej točki elaborat pripravljen v skladu z določbami ZUreP.2.

Nadalje ministrstvo ugotavlja, da je občina v poglavju 5 »UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE« ustrezno pojasnila upoštevanje **kriterijev iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2**. Občina v elaboratu ugotavlja, da:

- predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana;
- se z individualnim odstopanjem doseže gradbeni namen ob hkratnem upoštevanju drugih PIP;
- se z načrtovano gradnjo ne spreminja videz območja, se ne zmanjšujejo ali spreminjajo možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- se z načrtovano gradnjo ne poslabšujejo bivalne in delovne razmere na obravnavanem območju;



- predlagano odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti ali z veljavnimi pravnimi režimi.

## **2.2. Tehnična ustreznost elaborata**

Ministrstvo v okviru vodenja in vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema spremlja postopke priprave prostorskih aktov in preverja tehnično ustreznost gradiv, ki se objavljajo v njem. Pri tehničnem pregledu je bilo ugotovljeno, da je gradivo b pripravljeno v skladu s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve.

## **3. Zaključek**

Iz navedenega sledi, da je občina v elaboratu ustrezno opredelila vsebine, ki jih nalaga zakon in priporočila.

Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka lokacijske preveritve, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna občina in občinski urbanist, ki v skladu s 44. členom ZUreP-2 izvaja naloge v postopkih lokacijske preveritve.

Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom in njegovimi veljavnimi spremembami in dopolnitvami.

V skladu z osmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi objavi v uradnem glasilu in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu. Podatke o lokacijski preveritvi je do vzpostavitve storitev prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja potrebno poslati na upravno enoto in ministrstvo, pristojno za prostor.

V skladu z četrnim odstavkom 133. člena ZUreP-2 občina vodi evidenco lokacijskih preveritev.

Pripravila:  
Tina Rupnik  
Višja svetovalka III

**Ana VIDMAR**  
**VODJA SEKTORJA ZA PROSTORSKO**  
**NAČRTOVANJE**

Poslati elektronsko:

- Mestna občina Ljubljana, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana;  
[glavna.pisarna@ljubljana.si](mailto:glavna.pisarna@ljubljana.si)

Miryema Žagar

---

**Od:** Glavna Pisarna  
**Poslano:** petek, 24. april 2020 07:54  
**Za:** Urbanizem  
**Zadeva:** FW: 35038-35/2020/7 - Mnenje s področja prostora o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za  
**Priloge:** 1584\_LP\_Ponovno\_Mnenje\_P.pdf

**From:** gp.mop@gov.si <gp.mop@gov.si>  
**Sent:** Friday, April 24, 2020 7:47 AM  
**To:** Glavna Pisarna <glavna.pisarna@ljubljana.si>  
**Subject:** 35038-35/2020/7 - Mnenje s področja prostora o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za d...

Sporočilo poslal(a): Bernardka Habjan/MZIP/GOV

[prilogo »1584\_LP\_Ponovno\_Mnenje.docx« je izbrisal Tina Rupnik/MOP/GOV]

*(See attached file: 1584\_LP\_Ponovno\_Mnenje\_P.pdf)*

To sporočilo je bilo poslano z uporabo posebne oznake v naslovu sporočila. Prejemniki, ki boste na to sporočilo odgovarjali preko elektronske pošte, morate to posebno oznako v naslovu sporočila ohraniti (na sporočilo odgovorite z uporabo funkcije »Odgovori« oziroma »Reply«)

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by **MailScanner**, and is believed to be clean.



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE  
Vojkova 52, 1000 Ljubljana

1.6570/11

|                                                           |                         |                              |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| T: 01 280 40 50                                           | Mestna občina Ljubljana | Oddelek za urejanje prostora |
| F: 01 280 40 74                                           | Mestna uprava           |                              |
| <a href="http://www.dv.gov.si/">http://www.dv.gov.si/</a> |                         |                              |
| <a href="mailto:gp.drsv@gov.si">gp.drsv@gov.si</a>        |                         | Sig. z: BAJ                  |
| Prejeto                                                   | 07-04-2020              | Prih.                        |
| Številka zadeve:                                          |                         | Vredn.                       |
|                                                           | 35070-7/2019-18         |                              |

Številka: 35020-23/2020-3

Datum: 6. 04. 2020

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV), izdaja na podlagi petega odstavka 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) in 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdl-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15; v nadaljevanju: ZV-1) naslednje

**M N E N J E**  
**s področja upravljanja z vodami**  
**o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja**  
**CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev**  
**prekop, CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3), v Mestni občini Ljubljana**

Elaborat lokacijske preveritve za dele območij urejanja v prostorskih enotah P3 in C3 na območju Občinskega podrobnega prostorskega načrta za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop, CT46 Roška cesta (v nadaljevanju Elaborat), v Mestni občini Ljubljana je skladen s predpisi s področja upravljanja z vodami.

**O b r a z l o ž i t e v :**

Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana, je naslovni organ z dopisom št. 35050-7/2019-10 z dne 3.3.2020 pozvala, da v skladu s petim odstavkom 131. člena ZUreP-2, poda mnenje s področja upravljanja z vodami o ustreznosti Elaborata, ki je bil izdelan za namen lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena ZUreP-2.

Vlogi je bilo priloženo:

-Naslov spletnega mesta z elaboratom

ZV-1 v prvem in drugem odstavku 61. člena določa, da mora pripravljalec prostorskih aktov, ki bi lahko vplivali na varstvo voda, njihovo urejanje in rabo, pri njihovi pripravi upoštevati pravni režim, ki se nanaša na posege v prostor na varstvenih in ogroženih območjih po določbah tega zakona.

Predmet lokacijske preveritve je omogočiti v prostorski enoti P3 gradnja poslovno-stanovanjskega objekta D z obveznim javnim programom v delu pritličja, da se umakne določilo vezano na vertikalno členitev fasade in da se dopusti na objektu D proti Strupijevemu nabrežju izvedbo balkonov, ki presegajo tlorisne gabarite določene v OPPN.

Po pregledu tekstualnega in grafičnega dela elaborata ter razpoložljivih podatkov ugotavljamo, da območje sprememb meji na vodotok (Gruberjev prekop). Lokacija se ne nahaja na vodovarstvenem območju. Lokacija se ne nahaja na erozijskem območju.

Odpadne vode bodo vodene v javni kanalizacijski sistem. Predvidene spremembe ne posegajo na priobalno zemljišče in ne onemogočajo varstva pred škodljivim delovanjem voda.

Mnenja smo, da v Elaboratu lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop, CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3) predlagana sprememba ne bo pomembno vplivala na področje upravljanja z vodami, zato smatramo da je Elaborat ustrezen.

**Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.**

Pripravil:

Damjan Rogelj, univ.dipl.inž.grad.

ANALITIK I



Tonček Cezar, univ.dipl.inž.grad.

SEKRETAR

Vročiti:

- Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana, priporočeno (po e-pošti in s povratnico);
- DRSV Hajdrihova 28c, 1000 Ljubljana (po e-pošti),



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

T: 01 369 59 00

F: 01 369 59 01

E: gp.mk@gov.si

www.mk.gov.si



Podpisnik: Jelka Pirkovič  
Izdajatelj: Republika Slovenija  
Številka certifikata: 53 05 da 9a 00 00  
Potek veljavnosti: 27.03.2025  
Čas podpisa: 14:02, 05.06.2020  
Ref. št. dokumenta: 35012-34/2020/1

Mestna občina Ljubljana  
Oddelek za urejanje prostora

[glavna.pisarna@ljubljana.si](mailto:glavna.pisarna@ljubljana.si)



Mestna občina  
Ljubljana  
Mestna uprava

Oddelek za  
urejanje  
prostora

|                  |                 |         |     |
|------------------|-----------------|---------|-----|
| Projeto:         | 08-06-2020      | Sig. z: | BAJ |
| Številka zadeve: | 35050-7/2019-28 | Pril:   |     |
|                  |                 | Vredn:  |     |

Številka: 35012-34/2020/13  
Datum: 5.6.2020

Na podlagi vloge Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju MOL) daje Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Ministrstvo) na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) in 79. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13 in 32/16; v nadaljevanju: ZVKD-1) naslednje

**PONOVNO MNENJE O USTREZNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE DEL  
OBMOČJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA  
ZA DELE OBMOČIJ UREJANJA C17/21 ROŠKA KASARNA, CS7/22 SPODNJE POLJANE,  
CV8 GRUBERJEV PREKOP, CR8/1 GRUBERJEV PREKOP IN CT46 ROŠKA CESTA (ZA  
DEL PROSTORSKIH ENOT P3 IN C3)  
Z VIDIKA VARSTVA KULTURNE DEDIŠČINE**

**1. Podatki o vlogi**

Ministrstvo je k elaboratu lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja C17/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3) izdalo 15.4.2020 negativno mnenje z dopisom 3501-34/2020/3.

MOL je z dopisom št. 35050-7/2019-26 z dne 14.5.2020, prejeto 19.5.2020 posredovala dodatna pojasnila glede odstopanj.

Skupaj z Zavodom za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Ljubljana smo 4.6.2020 ponovno pregledali elaborat lokacijske preveritve in dodatna pojasnila MOL.

Ugotovili smo, da je z elaboratom je predvideno odstopanje:

- od določil 9.člena (namembnost znotraj območja OPPN) OPPN in sicer, da je v prostorski enoti P3 predvidena gradnja poslovno-stanovanjskega objekta D z obveznim javnim programom **v delu pritličja**.
- od določil 12.člena (pogoji za oblikovanje objektov), in sicer da se umakne določilo vezano na vertikalno členitev fasade.



3. od določil 28.člena (dopustna odstopanja od načrtovanih ureditev) OPPN in sicer, da se tlorisni gabariti osnovnega objekta smejo spremeniti do  $\pm 2\%$ , vendar ne več kot za + 2 m, tako da to določilo velja tudi na strani objekta D (do zdaj to ni bilo dovoljeno) proti Strupijevemu nabrežju. Proti Strupijevemu nabrežju se dopusti izvedba balkonov, ki presegajo območje predvidene stavbe D.

Z vidika varstva kulturne dediščine menimo:

**Ad1.** Lokacija novega objekta ob Roški predstavlja izjemno pomemben mestni prostor v izteku Streliške ulice in ob vstopu v predel javnega obrečnega prostora Gruberjevega prekopa.

Lokacija pomeni stik mestnega središča z rečnim predelom, ki s stališča urbane povezave predstavlja del zelenega sistema; - grajski hrib - rečni zeleni prostor, zato je pomembno, da je začetek oz. vstop v zeleno cono izjemno odprt. To pomeni, da mora biti tudi pritličje objekta s pripadajočim odprtim prostorom v največji meri dostopno javnosti. Zaradi višinskih razlik med Roško cesto in Strupijevem nabrežju pa so lahko v pritličju objekta na strani Strupijevega nabrežja tudi stanovanja.

**Ad. 2.** Vertikalna členitev fasade je dopustna.

**Ad. 3.** Izvedba balkonov ne predstavlja bistvenega povečanja gabaritov, zato je sprejemljiva. Poudarjamo pa, da je treba zelene površine ob Strupijevemu nabrežju ohraniti v čim večji možni meri ne le zaradi urbanega pomena, ampak tudi kot historični spomin na podpolkovnika inženirja Vincenca Struppija. Prekop, ki je umeščen v ožini med gradom in Golovcem, so pričeli graditi leta 1772, dokončan pa je bil do leta 1780 pod njegovim vodstvom.

**Sklep:** Po ponovni preučitvi elaborata menimo, da so predlagane spremembe glede dopustnosti stanovanjskega programa v delu pritličju objekta D (Ad.1) in dopustnosti odstopanja glede tlorisnih gabaritov objekta proti Strupijevemu nabrežju z izvedbo balkonov (Ad.3), sprejemljive z vidika varstva kulturne dediščine.

S tem mnenjem se odpravi mnenje 3501-34/2020/3 z dne 15.4.2020.

Lep pozdrav,

Pripravila:  
mag. Barbara Žižič  
sekretarka

dr. Jelka Pirkovič  
v.d. generalna direktorica  
Direktorata za kulturno dediščino

Vročiti po e pošti:

- naslovnik
- ZVKDS OE Ljubljana, [tajnistvo.lj@zvkd.si](mailto:tajnistvo.lj@zvkd.si)

3. od določil 28.člena (dopustna odstopanja od načrtovanih ureditev) OPPN in sicer, da se tlorisni gabariti osnovnega objekta smejo spremeniti do  $\pm 2\%$ , vendar ne več kot za + 2 m, tako da to določilo velja tudi na strani objekta D (do zdaj to ni bilo dovoljeno) proti Strupijevemu nabrežju. Proti Strupijevemu nabrežju se dopusti izvedba balkonov, ki presegajo območje predvidene stavbe D.

Z vidika varstva kulturne dediščine menimo:

**Ad1.** Lokacija novega objekta ob Roški predstavlja izjemno pomemben mestni prostor v izteku Streliške ulice in ob vstopu v predel javnega obrečnega prostora Gruberjevega prekopa.

Lokacija pomeni stik mestnega središča z rečnim predelom, ki s stališča urbane povezave predstavlja del zelenega sistema; - grajski hrib - rečni zeleni prostor, zato je pomembno, da je začetek oz. vstop v zeleno cono izjemno odprt. To pomeni, da mora biti tudi pritličje objekta s pripadajočim odprtim prostorom v največji meri dostopno javnosti. Zaradi višinskih razlik med Roško cesto in Strupijevem nabrežju pa so lahko v pritličju objekta na strani Strupijevega nabrežja tudi stanovanja.

**Ad. 2.** Vertikalna členitev fasade je dopustna.

**Ad. 3.** Izvedba balkonov ne predstavlja bistvenega povečanja gabaritov, zato je sprejemljiva. Poudarjamo pa, da je treba zelene površine ob Strupijevemu nabrežju ohraniti v čim večji možni meri ne le zaradi urbanega pomena, ampak tudi kot historični spomin na podpolkovnika inženirja Vincenca Struppija. Prekop, ki je umeščen v ožini med gradom in Golovcem, so pričeli graditi leta 1772, dokončan pa je bil do leta 1780 pod njegovim vodstvom.

**Sklep:** Po ponovni preučitvi elaborata menimo, da so predlagane spremembe glede dopustnosti stanovanjskega programa v delu pritličju objekta D (Ad.1) in dopustnosti odstopanja glede tlorisnih gabaritov objekta proti Strupijevemu nabrežju z izvedbo balkonov (Ad.3), sprejemljive z vidika varstva kulturne dediščine.

S tem mnenjem se odpravi mnenje 3501-34/2020/3 z dne 15.4.2020.

Lep pozdrav,

Pripravila:  
mag. Barbara Žižič  
sekretarka

dr. Jelka Pirkovič  
v.d. generalna direktorica  
Direktorata za kulturno dediščino

Vročiti po e pošti:

- naslovnik
- ZVKDS OE Ljubljana, [tajnistvo.lj@zvkd.si](mailto:tajnistvo.lj@zvkd.si)



ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA VARSTVO NARAVE

OBMOČNA ENOTA LJUBLJANA

Cankarjeva cesta 10 | 1000 Ljubljana



Mestna uprava  
E-zrsvn.oelj@zrsvn.si  
Ljubljana  
T 01 24 45 350  
F 01 24 45 350  
www.zrsvn.si  
Oddelek za urejanje prostora

Številka: 3-III-266/2-O-20/HT  
Datum: 05. 03. 2020

Mestna občina Ljubljana  
Oddelek za urejanje prostora  
Poljanska cesta 28

1000 Ljubljana

|                  |                 |              |
|------------------|-----------------|--------------|
| Prejeto:         | 10-03-2020      | Sig. z.: BAJ |
| Številka zadeve: | 35050-7/2019-12 | Vredn.: /    |

**ZADEVA: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja C17/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3)**

Na osnovi vaše vloge številka 35050-7/2019-10 z dne 03. 03. 2019, ki smo jo prejeli dne 04. 03. 2020 izdajamo na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17) mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja C17/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3).

Upoštevali smo gradivo, objavljeno naslovu <https://mol.sharefile.eu/d-s6a3dd1b737d4cc7a>:

- Elaborat lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja C17/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3), ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., številka projekta 8600, februar 2020,

Območje lokacijske preveritve se nahaja v Poljanskem predmestju, na izpostavljeni točki na vogalu Roške ceste in Strupijevega nabrežja. Območje na jugu meji na Gruberjev prekop, v neposredni bližini se nahajajo rečne zapornice. Območje lokacijske preveritve obsega zemljišča s parc. št. 172/29, 172/30, 172/31, 172/34, 172/35 in 172/36, vsa k.o. 1727 – Poljansko predmestje in je opredeljeno kot enota urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) PL-132 z namensko rabo CU- osrednja območja centralnih dejavnosti in del PL-94 z namensko rabo PC- površine pomembnejših cest.

Za območje lokacijske preveritve velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja C17/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta, Uradni list RS, št. 40/09, 78/10 in 42/18 (v nadaljevanju OPPN). Območje lokacijske preveritve leži v prostorski enoti P3, kjer je predviden objekt D, ki je načrtovan v jugozahodnem vogalu območja OPPN na stičišču Roške ceste in Strupijevega nabrežja, in v prostorski enoti C3, kjer je načrtovana ureditev Strupijevega nabrežja – sprehajalne poti ter v zahodnem delu, od križišča z Roško cesto do uvoza v podzemno garažo objektov, tudi dovoz motornih vozil.

Investitor, ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije d.o.o., z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namene izpolnitve njegove gradbene namere izgradnja Hiša Roška – **dopusti individualno odstopanje** od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN in sicer, da se:

1. dopusti odstopanje od določil 9.člena (namembnost znotraj območja OPPN) OPPN in sicer da je v prostorski enoti P3 predvidena gradnja poslovno-stanovanjskega objekta D z obveznim javnim programom v delu pritličja.
2. dopusti odstopanje od določil 12.člena (pogoji za oblikovanje objektov), in sicer da se **umakne določilo vezano na vertikalno členitev fasade.**

3. dopusti se odstopanje od določil 28.člena (dopustna odstopanja od načrtovanih ureditev) OPPN in sicer, da se tlorisni gabariti osnovnega objekta smejo spremeniti do  $\pm 2\%$ , vendar ne več kot za + 2,00 m, **tako da to določilo velja tudi na strani objekta D proti Strupijevemu nabrežju. Proti Strupijevemu nabrežju se dopusti izvedba balkonov, ki presegajo območje predvidene stavbe D.**

Ugotavljamo, da se območje lokacijske preveritve nahaja v območju neposrednega vpliva na posebno ohranitveno območje Ljubljana – Gradaščica – Mali Graben (SI3000291) (Uredba o posebnih varstvenih območjih, območjih Natura 2000 (Uradni list RS št. 49/04, popr.110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13, 39/13-OdlUS, 3/14, 21/16 in 47/18).

Ugotavljamo, da predlagana individualna odstopanja ne bodo imela vpliva na varstvene cilje zgoraj navedenega varovanega območja, na njegovo celovitost in povezanost ter na kvalifikacijske vrste območja Natura 2000.

Elaborat lokacijske preveritve za del območja za del območja OPPN za dele območij urejanja C17/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3) je s stališča varstva narave ustrezen.

Lep pozdrav,

Pripravila:

Helena Tehovnik

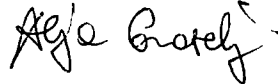
Višja naravovarstvena svetovalka



Vodja OE Ljubljana:

mag. Alja Grošelj

Naravovarstvena svetnica





Mestna občina  
Ljubljana

Mestna uprava

Oddelek za  
gospodarske  
dejavnosti  
in promet

Odsek za promet

Trg mladinskih delovnih brigad 7  
1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 17 06  
faks: 01 306 17 44  
glavna.pisarna@ljubljana.si  
www.ljubljana.si

Številka: 35050-7/2019-11

Datum: 9. 3. 2020

Mestna občina Ljubljana

Mestna uprava

Oddelek za urejanje prostora

Poljanska cesta 28

1000 Ljubljana



Mestna občina  
Ljubljana

Mestna uprava

Oddelek za  
urejanje  
prostora

|                  |                 |                   |
|------------------|-----------------|-------------------|
| Prejeto          | 12-03-2020      | Sig. z.:<br>BAJ   |
| Številka zadeve: | 35050-7/2019-11 | Pril.:<br>Vredn.: |

**ZADEVA:** MNENJE o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3)

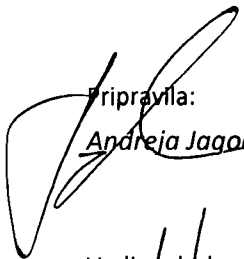
**Zveza:** Poziv za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3), štev. 35050-7/2019-10 z dne 3.3.2020

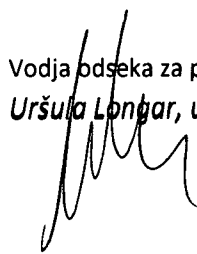
Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska 28, Ljubljana, je pozvala Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Trg MDB 7, Ljubljana (v nadaljevanju: Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet) k podaji mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3).

Elaborat lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3), štev. 8600, februar 2020 je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d. d., Verovškova ulica 64, Ljubljana. Predmet lokacijske preveritve je dopustitev odstopanja od podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev, in sicer, da se: (1) dopusti odstopanje od določil 9. člena (namembnost znotraj območja OPPN) OPPN, in sicer da je v prostorski enoti P3 predvidena gradnja poslovno-stanovanjskega objekta D z obveznim javnim programom v delu pritličja; (2) dopusti odstopanje od določil 12. člena (pogoji za oblikovanje objektov), in sicer da se umakne določilo vezano na vertikalno členitev fasade; (3) dopusti odstopanje od določil 28. člena (dopustna odstopanja od načrtovanih ureditev) OPPN, in sicer, da se tlorisni gabariti osnovnega objekta smejo spremeniti do  $\pm 2\%$ , vendar ne več kot za + 2,00 m, tako da to določilo velja tudi na strani objekta D proti Strupijevemu nabrežju. Proti Strupijevemu nabrežju se dopusti izvedba balkonov, ki presegajo območje predvidene stavbe D.



Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet po pregledu dokumentacije ugotavlja, da se s predlaganim odstopanjem od izvedbenih pogojev v prostoru ne spreminja prometne ureditve na predmetnem območju in podaja na Elaborat lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3), pozitivno mnenje o ustreznosti elaborata.

  
Pripravila:  
**Andreja Jagodica**

  
Vodja odseka za promet:  
**Uršula Longar, u. d. i. g.**



  
Sekretar – Vodja oddelka:

**David Polutnik**

Vročiti: naslovnik