

Elaborat lokacijske preveritve za območje EUP VI-329 »Center IRIS« v Mestni občini Ljubljana

ŠTEVILKA PROJEKTA	9460	
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA PROSTORSKEGA AKTA	6155	
NAROČNIK	REPUBLIKA SLOVENIJA, MINISTRSTVO ZA VZGOJO IN IZOBRAŽEVANJE Masarykova cesta 16 1000 Ljubljana	
IZDELOVALEC	LUZ, d.d. Verovškova ulica 64 1000 Ljubljana	
GLAVNI IZVRŠNI DIREKTOR	dr. Jure Zavrtanik univ. dipl. inž. arh.	ŽIG, PODPIS
ODGOVORNI/A PROSTORSKI/A NAČRTOVALEC/KA	Janja Solomun, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1520 PA PPN	ŽIG, PODPIS
DATUM	julij 2025, dopolnjen oktober 2025	

NAROČNIK	REPUBLIKA SLOVENIJA MINISTRSTVO ZA VZGOJO IN IZOBRAŽEVANJE Masarykova cesta 16, 1000 Ljubljana
POOBlašČENI/A PREDSTAVNIK/CA NAROČNIKA	dr. Vinko Logaj, minister
PRIPRAVLJAVEC	Mestna občina Ljubljana Oddelek za urejanje prostora Poljanska cesta 20 1000 Ljubljana
POOBlašČENI/A PREDSTAVNIK/CA PRIPRAVLJAVCA	Mateja Doležal Katja Remškar
IZDELOVALEC	LUZ d. d. Verovškova ulica 64 1000 Ljubljana
ODGOVORNI/A PROSTORSKI/A NAČRTOVALEC/KA	Janja Solomun, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1520 PA PPN
DELOVNA SKUPINA	Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh. Urša Rot, mag. inž. arh. Alenka Iglič, inž. geod.

KAZALO

1.	UVOD	5
1.1	NAMEN IN CILJI NALOGE	5
1.2	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	6
1.2.1	OPIS OBMOČJA.....	6
1.2.2	SEZNAM ZEMLJIŠČ, NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA.....	8
1.2.3	SEZNAM SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ	8
1.3	OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	10
1.4	VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE	12
1.4.1	OBMOČJA KULTURNE DEDIŠČINE.....	13
1.4.2	VODOVARSTVENA OBMOČJA.....	14
1.4.3	POTRESNO NEVARNA OBMOČJA	15
1.4.4	HRUP	16
1.4.5	PODZEMNE VODE.....	17
1.5	OMEJITVE IN DANOSTI GRAJENEGA PROSTORA	18
1.5.1	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – SISTEMI ZA OSKRBO S PITNO VODO	18
1.5.2	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – SISTEMI ZA ODVAJANJE IN ČIŠČENJE KOMUNALNE IN PADAVINSKE ODPADNE VODE	19
1.5.3	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – SISTEM ZEMELJSKEGA PLINA	20
1.5.4	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – SISTEM ZA DALJINSKO OGREVANJE IN HLAJENJE	21
1.5.5	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – SISTEM ELEKTRIČNE ENERGIJE	22
1.5.6	PROMETNA INFRASTRUKTURA – CESTNO OMREŽJE.....	23
1.5.7	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	24
2.	PRAVNI TEMELJ	25
3.	PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE	26
3.1	PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE: OPN MOL SD (URADNI LIST RS, ŠT. 78/10 IN SPREMEMBE); IZVLEČEK IZ OPN MOL SD	26
3.2	PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE: OPN MOL ID (URADNI LIST RS, ŠT. 78/10 IN SPREMEMBE); IZVLEČEK IZ OPN MOL ID	28
3.3	DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI.....	35
3.4	IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE	35
3.5	PREGLED PREDHODNO VELJAVNE URBANISTIČNE DOKUMENTACIJE	35
4.	PREDSTAVITEV NAČRTOVANE GRADNJE	38
4.1	CENTER IRIS	38
4.2	ODSTOPANJA OD DOLOČIL OPN.....	42
5.	UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV	43
5.1	UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN	43
5.2	JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE	46
5.3	DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA	50
5.4	MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ.....	52
5.5	PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI	52

KAZALO SLIK

Slika 1: Širše območje obdelave (rdeče – območje lokacijske preveritve); vir: Atlas okolja	6
Slika 2: Družbena infrastruktura v širšem območju Centra IRIS (Vir: Natečajna naloga)	7
Slika 3: Ožje območje obdelave (rdeče – območje lokacijske preveritve); vir: GURS	7
Slika 4: Območje lokacijske preveritve na izseku iz zemljiškokatastrskega prikaza (Vir: ZK, GURS, april 2025)	8
Slika 5: Lastništvo zemljišč in prikaz meje območja lokacijske preveritve (Vir: ZK, GURS, april 2025)	10
Slika 6: Pogled z zahoda po Jamovi cesti s stavbo DOM (Vir: Google maps)	10
Slika 7: Pogled povezovalnega dela Langusove proti Hajdrihovi ulici, levo dostop na območje Centra IRIS (Vir: Natečajna naloga)	11
Slika 8: Pogledi na objekte (Vir: LUZ)	11
Slika 9: Prikaz organizacije prostora območja Centra IRIS (Vir: Natečajna naloga)	12
Slika 10: Prikaz varovanih območij kulturne dediščine z označenim območjem lokacijske preveritve, vir: Urbinfo, 2025	13
Slika 11: Prikaz vodovarstvenih območij z označenim območjem lokacijske preveritve (rdeče), vir: Urbinfo, 2025	14
Slika 12: Prikaz potresno nevarnih območij z označenim območjem lokacijske preveritve (rdeče), vir: Urbinfo, 2025	15
Slika 13: Prikaz območij varstva pred hrupom z označenim območjem lokacijske preveritve, vir: Urbinfo, 2025	16
Slika 14: Krovne plasti vodonosnika z označenim območjem lokacijske preveritve (rdeče), vir: Urbinfo, 2025	17
Slika 15: Prikaz sistema za oskrbo s pitno vodo, vir: Urbinfo, 2025	18
Slika 16: Prikaz sistemov za odvajanje in čiščenje komunalne in meteorne odpadne vode, vir: Urbinfo, 2025	19
Slika 17: Prikaz sistemov za oskrbo s plinom, vir: Urbinfo, 2025	20
Slika 18: Prikaz sistemov za daljinsko ogrevanje in hlajenje, vir: Urbinfo, 2024	21
Slika 19: Prikaz sistemov za zagotavljanje oskrbe z električno energijo, vir: Urbinfo, 2024	22
Slika 20: Prikaz cestnega omrežja, vir: Urbinfo, 2024	23
Slika 21: Prikaz območij in objektov družbene infrastrukture (rdeče), vir: Urbinfo, 2024	24
Slika 22: Izsek iz OPN MOL SD (Karta 1: Zasnova prostorskega razvoja) z označenim območjem obdelave (rumena), vir: OPN MOL SD, Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe	27
Slika 23: Izsek iz OPN MOL SD (Karta 3: Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč) z označenim območjem obdelave (rumena), vir: OPN MOL SD, Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe	28
Slika 24: Območje lokacijske preveritve na karti 3.1 Prikaz območij enot urejanja prostora podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev (veljavni OPN MOL ID); Vir: Urbinfo, 2024	28
Slika 25: Območje lokacijske preveritve na DP (vir: Urbinfo)	36
Slika 26: Območje lokacijske preveritve na PUP - regulacijski karti	37

TEKSTUALNI DEL

1. UVOD

Predmet naloge je, da se za namen investicijske namere z lokacijsko preveritvijo preveri možnost programske dopolnitve veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev za obravnavano območje.

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, 42/18, 78/19 – DPN, 59/22 in 75/23 – odl. US). V skladu z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljevanju OPN MOL ID) je območje lokacijske preveritve opredeljeno kot del enote urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) VI-329 s predpisano namensko rabo prostora CDz – območja centralnih dejavnosti za zdravstvo.

1.1 NAMEN IN CILJI NALOGE

Lastnik zemljišča, ki istočasno nastopa kot pobudnik, želi v dogovoru z Mestno Občino Ljubljana znotraj enote urejanja prostora (EUP) VI-329 izvesti posege, ki zajemajo prenovo in novogradnjo stavbnega fonda. Nameravani posegi bodo ob upoštevanju vseh omejitvenih določil, omogočili opravljanje in razvoj obstoječe dejavnosti Centra za izobraževanje, rehabilitacijo, inkluzijo in svetovanje za slepe in slabovidne (v nadaljevanju Center IRIS).

Mestna Občina Ljubljana je leta 2010 sprejela Občinski prostorski načrt (OPN) v katerem določa urbanistične pogoje, ki so po večini enotni za vse prostorske enote širšega območja Četrtna skupnosti Vič s podrobno namensko rabo CDz – območja centralnih dejavnosti za zdravstvo. Kombinacija posplošitve faktorja izkoriščenosti (FI) na 1,6 in faktorja zelenih površin (FZP) na min. 25 % površine gradbene parcele sedaj sicer omogoča nadaljnji prostorski razvoj, vendar določena podrobna namenska raba onemogoča razvoj dejavnosti Centra IRIS katerega struktura grajenega fonda je vitalno povezana z dejavnostjo.

V okviru dejavnosti Center IRIS podpira individualni razvoj slepih in slabovidnih ter otrok z motnjo avtističnega spektra ter ustvarja okolje za sodelovanje, povezovanje in izobraževanje za dvig kakovosti življenja otrok in mladostnikov ter njihovih družin vključno s strokovnim centrom in nastanitvenimi površinami.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za izpolnitev predvidene investicijske namere, to je celovita prenova kompleksa Centra IRIS, dovoli individualno odstopanje od določil OPN MOL ID.

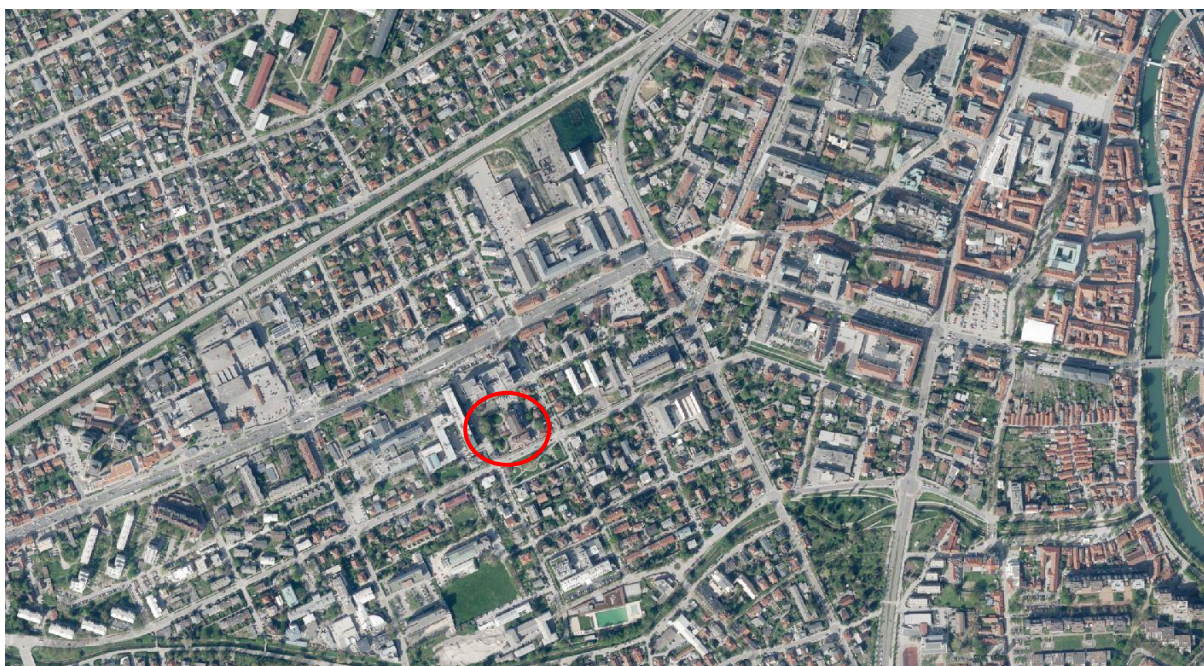
Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi analize stanja prostora in veljavnih določil OPN MOL ID.

1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

1.2.1 OPIS OBMOČJA

Območje obravnave se nahaja v Četrtni skupnosti Vič, znotraj širšega zaledja programov javnih vsebin. Na severni in zahodni strani se preko ulic navezuje na poslovno pozidavo velikega merila, na vzhodni pa območje neposredno zamejuje stanovanjska (vilska) pozidava.

Predstavlja stavbni kare med Hajdrihovo in Langusovo ulico ter Jamovo cesto, nasproti Toscaninijevega parka. Od Tržaške ceste ga loči večja poslovno upravna stavba, v kateri imajo sedež Ministrstvo za infrastrukturo, Ministrstvo za javno upravo in Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, na vzhodu pa ga od Langusove ulice ločuje niz stanovanjskih vil.

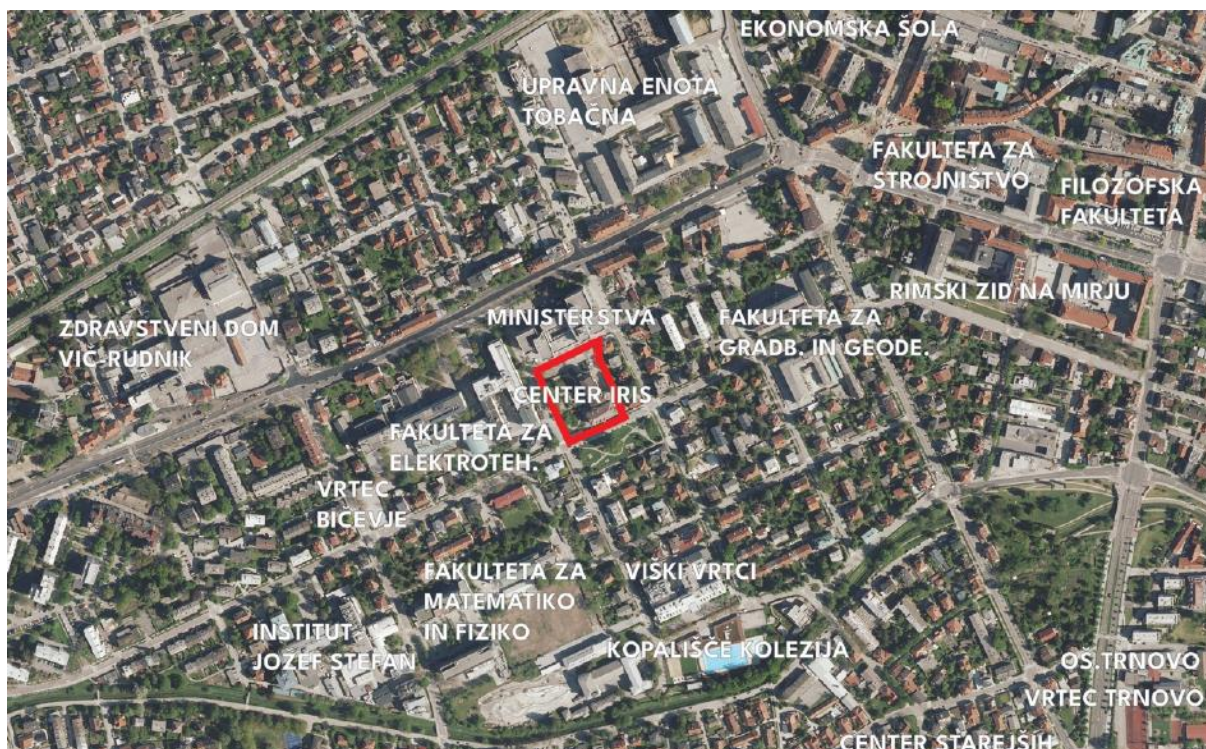


Slika 1: Širše območje obdelave (rdeče – območje lokacijske preveritve); vir: Atlas okolja

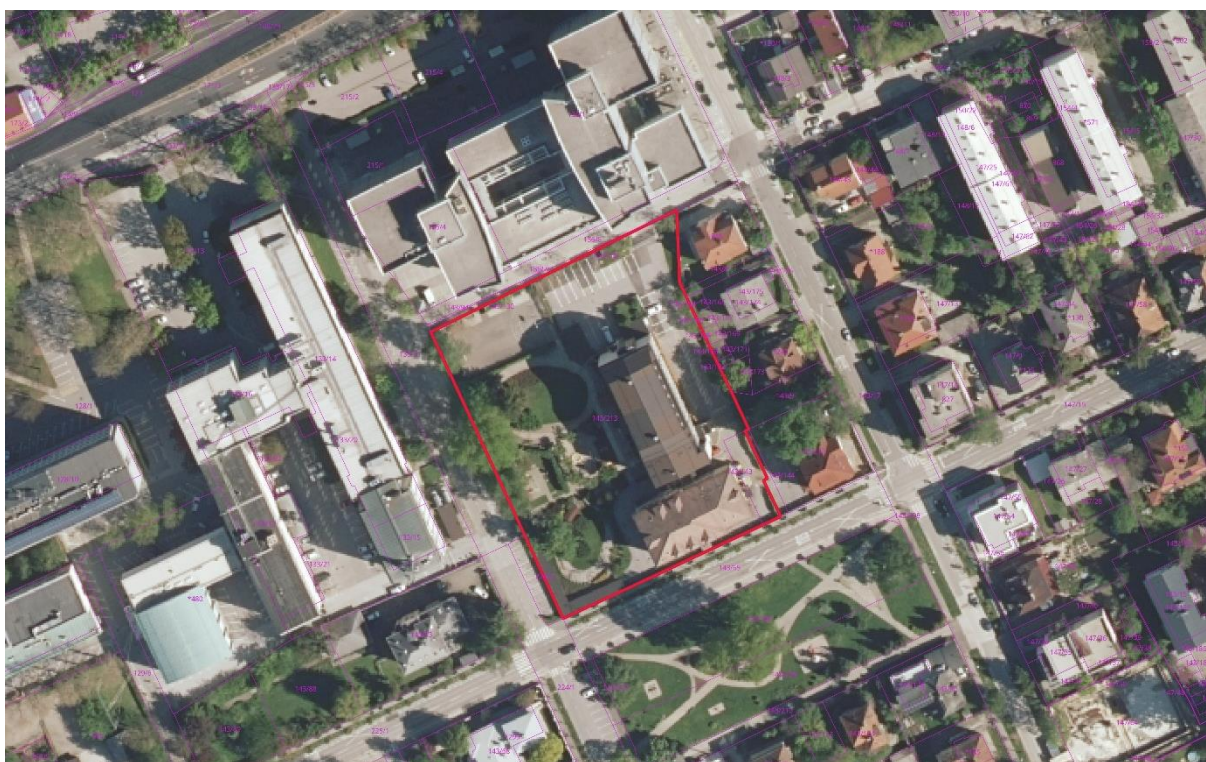
Zaradi bližine mestnega središča in dobre prometne povezave so se poleg poselitvene dejavnosti v širšem območju hitro razvijale tudi različne druge dejavnosti: znanstvene, šolske, upravne, poslovno trgovske, ...

Poleg četrtnega programa (OŠ, Vrtec Jamova, Kolezija, Zdravstveni dom Vič, Gimnazija Vič, Kopališče Kolezija, Gimnastični center, teniško središče, poslovna in storitvena območja, trgovski center ...) pa se je ob Tržaški na to območje z Aškerčeve razširil tudi del Univerzitetnega programa fakultet (MaFi, FGG, FE), Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Ministrstvo za promet in zveze, ELES, Inštitut Jožef Stefan, itd.

Lokacija je tako iz vidika ohranjanja obstoječe dejavnosti optimalna, saj je vpetost v mestno okolje in dostopnost ključnega pomena.



Slika 2: Družbena infrastruktura v širšem območju Centra IRIS (Vir: Natečajna naloga)



Slika 3: Ožje območje obdelave (rdeče – območje lokacijske preveritve); vir: GURS

Območje obravnave obsega zemljišča s parc. št. 143/143, 143/213¹, obe k. o. Gradišče II. Velikost območja obravnave znaša 6.641 m².

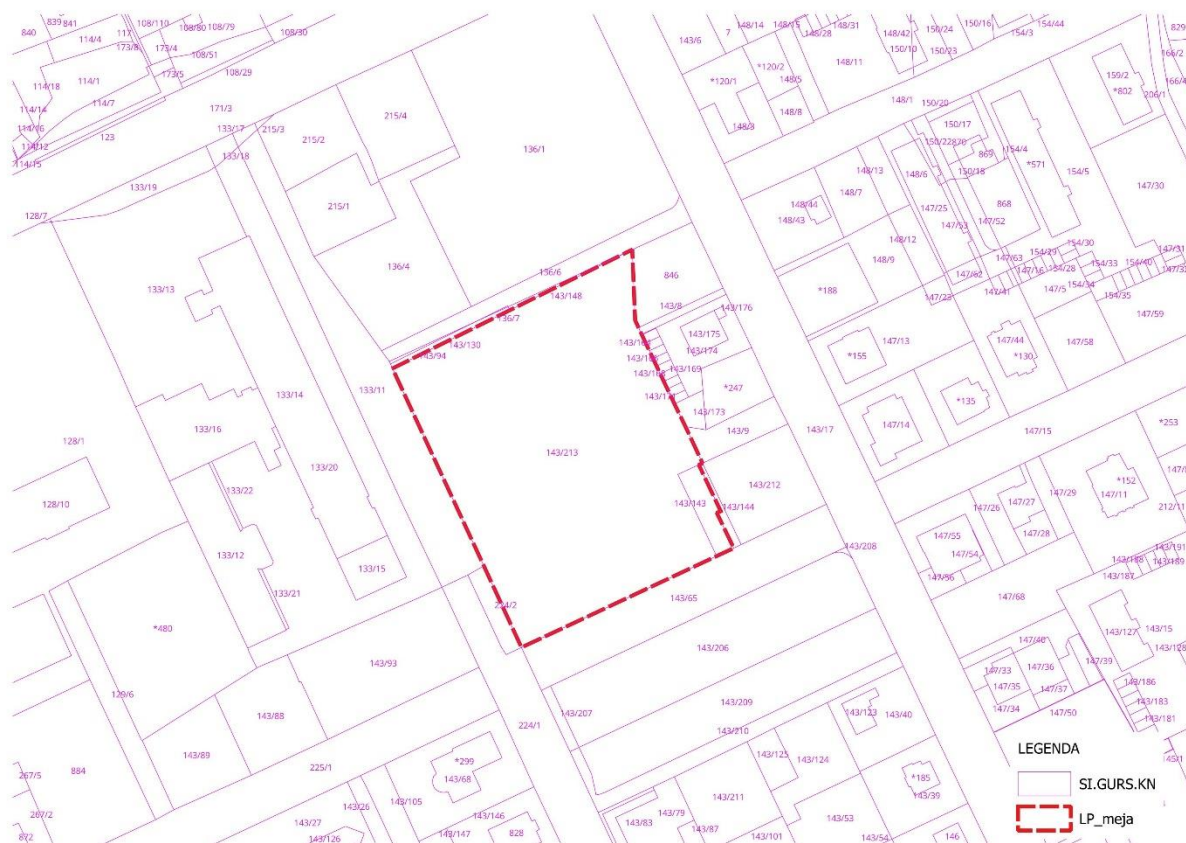
¹ Za zemljišče 2679 143/213 je bil izveden postopek združitve parcel 2679 143/44 in 2679 143/135 (35312-75032/2024-2562-4, 27.01.2025)

1.2.2 SEZNAM ZEMLJIŠČ, NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA

Območje lokacijske preveritve obsega zemljišče:

Preglednica 1: Seznam zemljišč na območju lokacijske preveritve

ZAP. št.	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Naziv lastnika
1	2679 - GRADIŠČE II	143/143	Pravne osebe
2	2679 - GRADIŠČE II	143/213	Pravne osebe



Slika 4: Območje lokacijske preveritve na izseku iz zemljiškokatastrskega prikaza (Vir: ZK, GURS, april 2025)

1.2.3 SEZNAM SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ

Skladno s četrtem odstavkom 138. člena ZUreP-3 občina o javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč.

Območje lokacijske preveritve meji na naslednja zemljišča:

Preglednica 1 Seznam sosednjih zemljišč območja lokacijske preveritve po vrstnem redu številke parcel

Zap. št.	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Naziv lastnika
----------	-----------------------	-------------------	----------------

1	2679 - GRADIŠČE II	133/11	ELEKTROINŠTITUT MILAN VIDMAR inštitut za elektrogospodarstvo in elektroindustrijo, Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana
2	2679 - GRADIŠČE II	143/8	Zasebni lastnik
3	2679 - GRADIŠČE II	143/9	Zasebni lastnik
4	2679 - GRADIŠČE II	143/65	MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
5	2679 - GRADIŠČE II	143/130	MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
6	2679 - GRADIŠČE II	143/144	PANDOM, podjetje za trgovino, storitve in proizvodnjo in upravljanje z nepremičninami, d.o.o., Kersnikova ulica 7, 1000 Ljubljana
7	2679 - GRADIŠČE II	143/148	MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
8	2679 - GRADIŠČE II	143/164	vsakokratni lastnik nepremičnine
9	2679 - GRADIŠČE II	143/165	vsakokratni lastnik nepremičnine
10	2679 - GRADIŠČE II	143/166	vsakokratni lastnik nepremičnine
11	2679 - GRADIŠČE II	143/167	vsakokratni lastnik nepremičnine
12	2679 - GRADIŠČE II	143/168	vsakokratni lastnik nepremičnine
13	2679 - GRADIŠČE II	143/169	vsakokratni lastnik nepremičnine
14	2679 - GRADIŠČE II	143/170	vsakokratni lastnik nepremičnine
15	2679 - GRADIŠČE II	143/171	vsakokratni lastnik nepremičnine
16	2679 - GRADIŠČE II	143/172	vsakokratni lastnik nepremičnine
17	2679 - GRADIŠČE II	143/173	vsakokratni lastnik nepremičnine
18	2679 - GRADIŠČE II	143/174	vsakokratni lastnik nepremičnine
19	2679 - GRADIŠČE II	143/212	PANDOM, podjetje za trgovino, storitve in proizvodnjo in upravljanje z nepremičninami, d.o.o., Kersnikova ulica 7, 1000 Ljubljana
20	2679 - GRADIŠČE II	224/1	MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
21	2679 - GRADIŠČE II	224/2	MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
22	2679 - GRADIŠČE II	846	JAVNO PODJETJE ENERGETIKA LJUBLJANA d.o.o., Verovškova ulica 62, 1000 Ljubljana

LASTNIŠTVO



Slika 5: Lastništvo zemljišč in prikaz meje območja lokacijske preveritve (Vir: ZK, GURS, april 2025)

1.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Območje Centra IRIS leži v zahodnem predelu Ljubljane (na Viču). Območje predstavlja stavbni kare med Hajdrihovo in Langusovo ulico ter Jamovo cesto, nasproti Toscaninijevega parka.



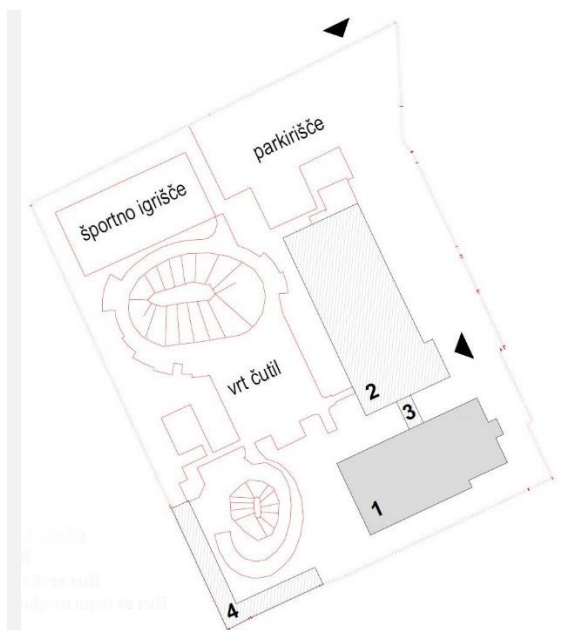
Slika 6: Pogled z zahoda po Jamovi cesti s stavbo DOM (Vir: Google maps)



Slika 7: Pogled povezovalnega dela Langusove proti Hajdrihovi ulici, levo dostop na območje Centra IRIS (Vir: Natečajna naloga)



Slika 8: Pogledi na objekte (Vir: LUZ)



Razporeditev objektov na območju Centra IRIS:

- Objekt 1 – starejša stavba DOM – rekonstrukcija
- Objekt 2 – novejša stavba – rušitev
- Objekt 3 – povezava med objekti – rušitev
- Objekt 4 - objekti garaž, odprtih in zaprtih lop - rušitev

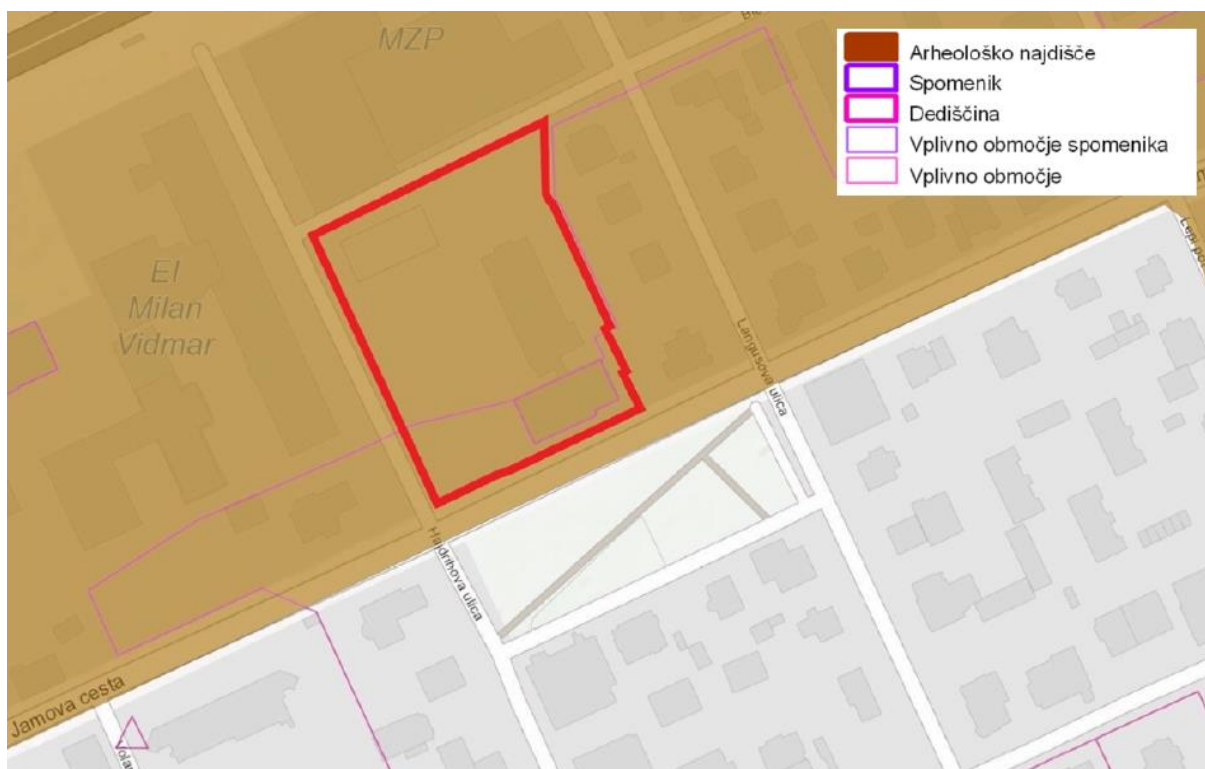
Slika 9: Prikaz organizacije prostora območja Centra IRIS (Vir: Natečajna naloga)

Glavni vhod v območje Centra IRIS je na severni strani s povezovalne Langusove ulice. Na severnem in vzhodnem delu zemljišča so urejene dostavne in parkirne površine. Zahodni pas zemljišča je namenjen zunanjim bivalnim in zelenim površinam, športnim in otroškim igriščem, napravam in inštalacijam za slepe in slabovidne, vrtu čutil in podobno. Na južni strani ob Jamovi ulici je objekt DOM – nastanitveni objekt za učence. Objekt je zaščiten kot stavbna dediščina. Načrtovana je celovita prenova objekta. Osrednji del območja zaseda stavba šole, etažnosti P+3N+M z visokim pritličjem. Stavba ne zagotavlja ustrezne potresne odpornosti, zato je predvidena njena rušitev. Stavbi sta med seboj povezani z veznim hodnikom. Površine vzhodno in južno od domske stavbe so tlakovane, a brez posebne funkcije. Ob jugozahodnem vogalu zemljišča je na ograjo naslonjen pritlični objekt garaže in zunanjega skladišča, ki se tudi ruši.

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. V nadaljevanju je izdelan povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij na območju lokacijske preveritve.

1.4.1 OBMOČJA KULTURNE DEDIŠČINE

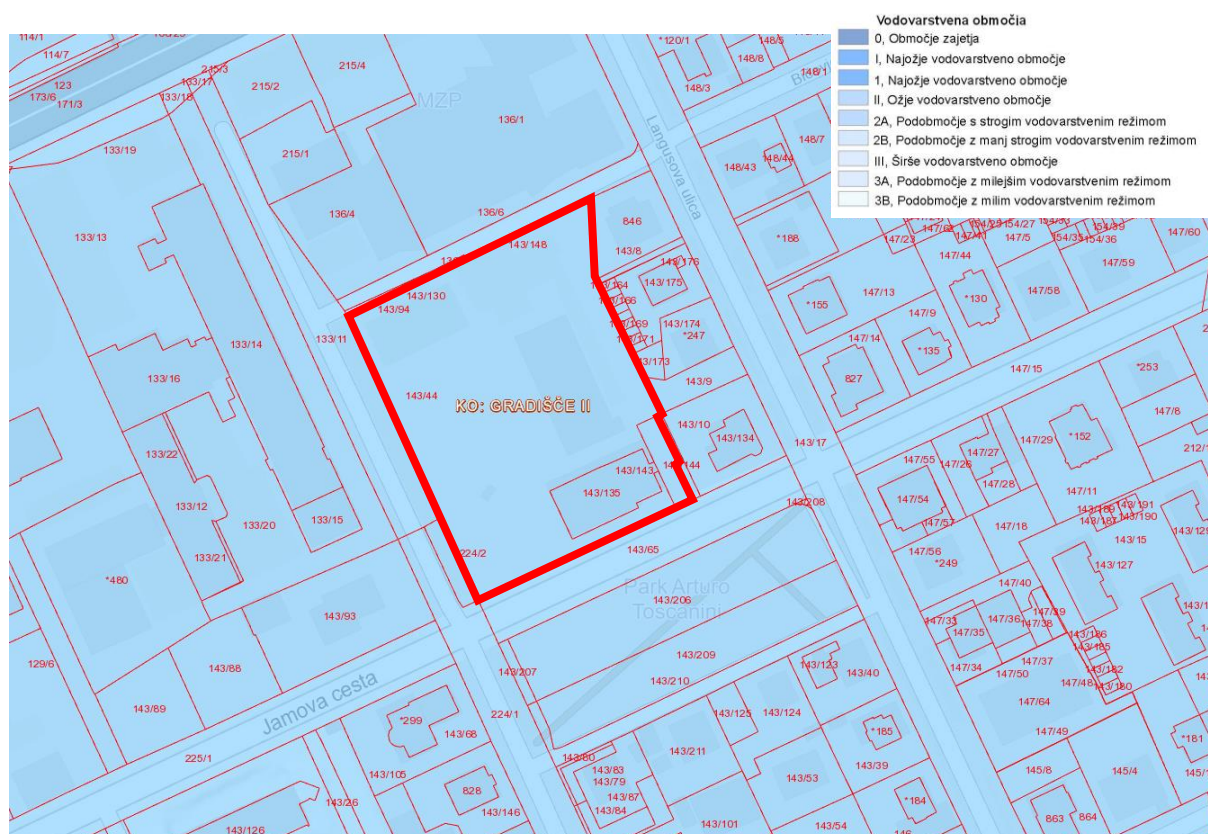


Slika 10: Prikaz varovanih območij kulturne dediščine z označenim območjem lokacijske preveritve, vir: Urbinfo, 2025

Glede na podatke registra kulturne dediščine je območje lokacijske preveritve del varovane naselbinske dediščine: 20034 Ljubljana – mestna četrt Kolezija in Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana (EID 1-00329). Poleg tega je objekt stare stavbe element stavbne dediščine z evidenčno številko **18747** Ljubljana - Hiša Langusova 8.

Pri pripravi projektne dokumentacije je treba v skladu z 31. členom Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE), zaprositi za kulturno varstveno soglasje, ki ga izda minister za kulturo.

1.4.2 VODOVARSTVENA OBMOČJA



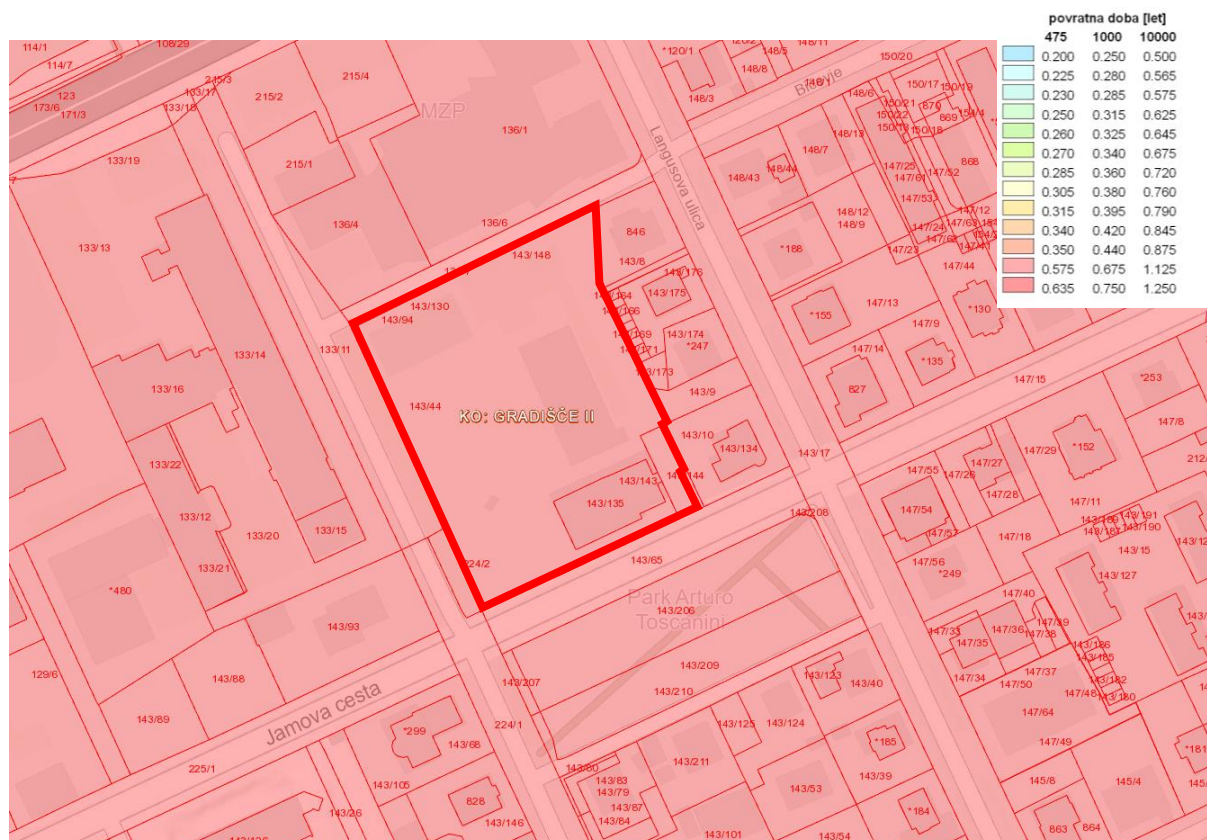
Slika 11: Prikaz vodovarstvenih območij z označenim območjem lokacijske preveritve (rdeče), vir: Urbinfo, 2025

Območje lokacijske preveritve leži na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane, z oznako režima III – širše vodovarstveno območje.

Gradnja stavb oz. gradbeni posegi, vezani na klasifikacijo objektov 1263 – Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo, so na takšnih območjih dopustni.

Z lokacijsko preveritvijo predvideni posegi ne bodo imeli negativnih vplivov na vodni režim in stanje vodnega telesa, vendar bo vseeno v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja potrebno pridobiti mnenje Direkcije republike Slovenije za vode.

1.4.3 POTRESNO NEVARNA OBMOČJA

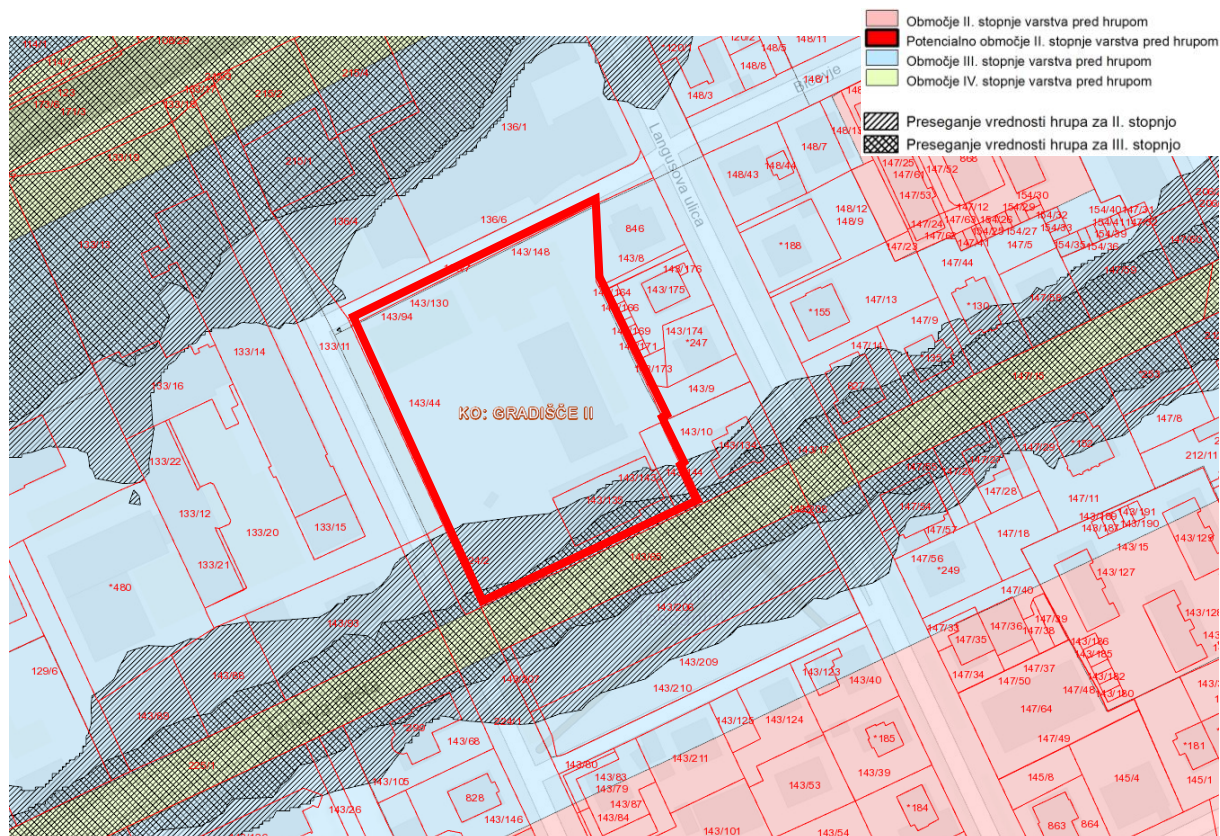


Slika 12: Prikaz potresno nevarnih območij z označenim območjem lokacijske preveritve (rdeče), vir: Urbinfo, 2025

Območje lokacijske preveritve sodi med tista potresna območja, ki glede na mikrorajonizacijo spadajo med bolj ogrožena. Datiranost objektov skupaj z investicijsko pobudo, narekujejo celotno prenovno kompleksa oz. rešitev, ki bi na dolgi rok zagotavljala varne in funkcionalne objekte. Ker bi po statični presoji, ki je že bila opravljena, bili stroški prenove šolskega objekta previsoki se z investicijsko pobudo predlaga odstranitev objekta in gradnja novega.

Z novogradnjo bi se nedvomno zagotovil varen in funkcionalen objekt.

1.4.4 HRUP



Slika 13: Prikaz območij varstva pred hrupom z označenim območjem lokacijske preveritve, vir: Urbinfo, 2025

Območje pobude se nahaja znotraj III. stopnje varstva pred hrupom. Na južni strani so v manjšem delu območja presežne vrednosti hrupa za III. stopnjo.

1.4.5 PODZEMNE VODE



Slika 14: Krovne plasti vodonosnika z označenim območjem lokacijske preveritve (rdeče), vir: Urbinfo, 2025

Območje lokacijske preveritve je opredeljeno kot: E »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«.

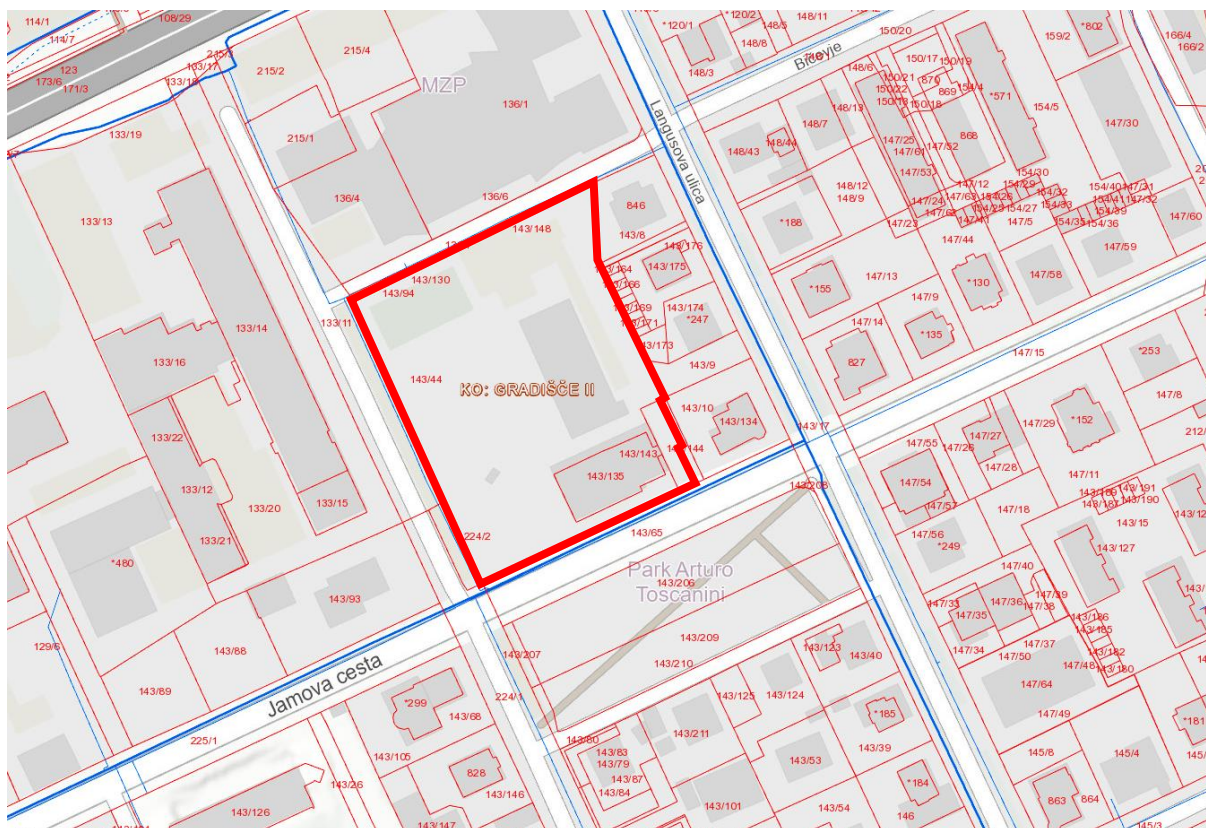
Odlok OPN MOL ID v 78a. členu (podzemne vode) določa:

(1) Na določenih območjih krovnih plasti vodonosnika je zaradi posebnih geomehanskih razmer, zaščite podzemne vode in stabilnosti sosednjih objektov gradnja pod nivojem terena, vključno z vsemi posegi, razen temeljenja, omejena. Omejitve se nanašajo na gradnjo podzemnih etaž iz 2. točke prvega odstavka 12. člena odloka OPN MOL ID in gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov iz Priloge 4 tega odloka. Območja so prikazana na spletni strani MOL kot del Prikaza stanja prostora in se sproti posodablajo.

(3) Na območjih A »Nizka savska terasa«, B »Visoka savska terasa«, C »Nanosi potokov z obrobja in jezerski sedimenti na kamninski podlagi« in D »Tipična barjanska tla« je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte.

1.5 OMEJITVE IN DANOSTI GRAJENEGA PROSTORA

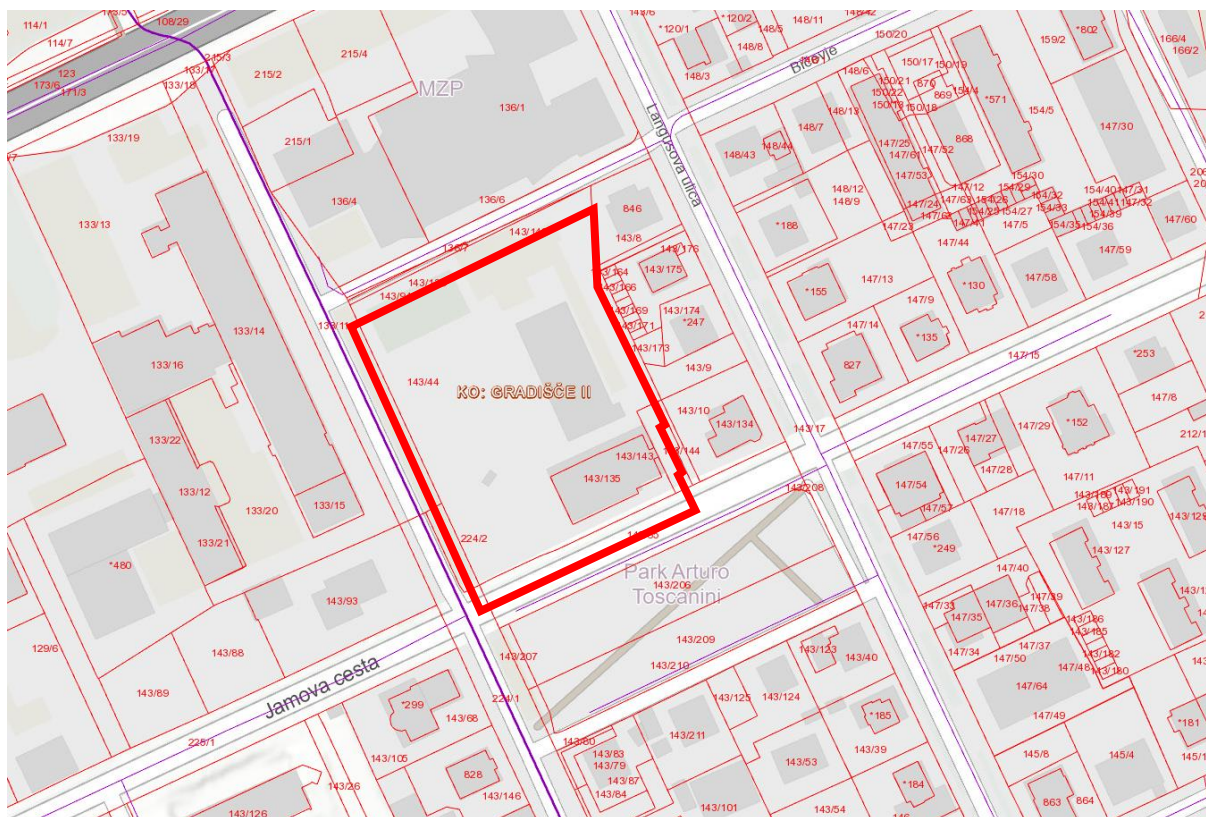
1.5.1 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – SISTEMI ZA OSKRBO S PITNO VODO



Slika 15: Prikaz sistema za oskrbo s pitno vodo, vir: Urbinfo, 2025

Iz analize grajenih danosti je razvidno, da je območje obdelave opremljeno s sistemom za oskrbo s pitno vodo. Predvideni posegi morajo upoštevati pridobljene projektne pogoje s strani pristojnega upravljalca infrastrukture.

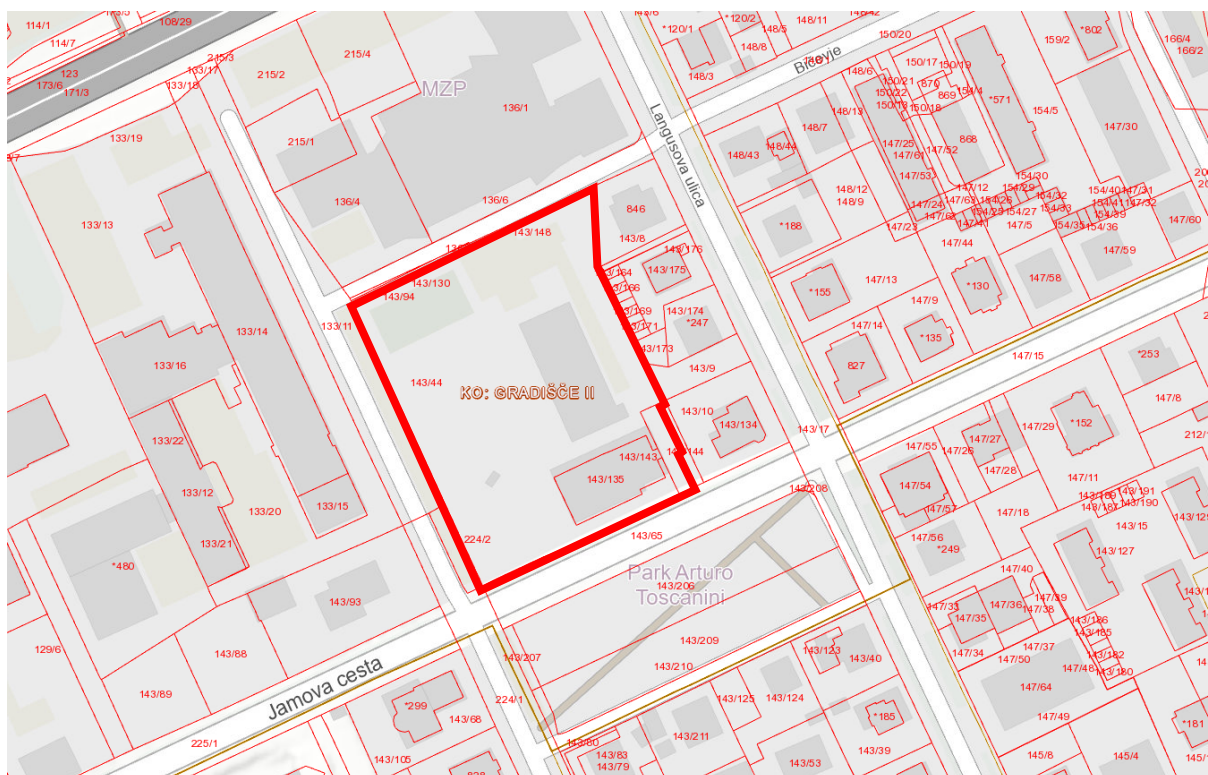
1.5.2 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – SISTEMI ZA ODVAJANJE IN ČIŠČENJE KOMUNALNE IN PADAVINSKE ODPADNE VODE



Slika 16: Prikaz sistemov za odvajanje in čiščenje komunalne in meteorne odpadne vode, vir: Urbinfo, 2025

Podobno kot za infrastrukturo s področja zagotavljanje pitne vode, bo potrebno tudi za področje odvajanja komunalne in padavinske odpadne vode pri projektnih rešitvah upoštevati pogoje s strani pristojnega upravljavca infrastrukture.

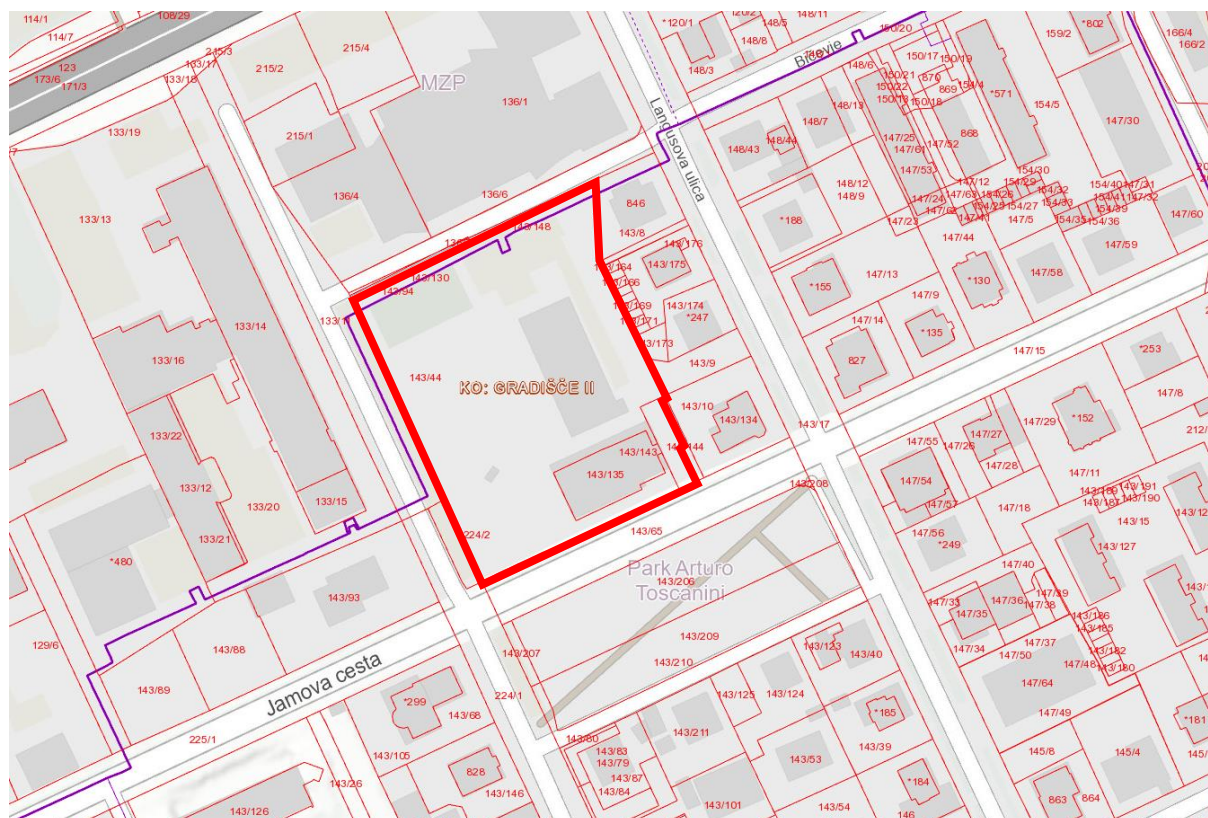
1.5.3 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – SISTEM ZEMELJSKEGA PLINA



Slika 17: Prikaz sistemov za oskrbo s plinom, vir: Urbinfo, 2025

Po Jamovi in Langusovi ulici potekata trasi omrežja za oskrbo s plinom. Območje se mora za ogrevanje prednostno navezovati na vročevodni sistem.

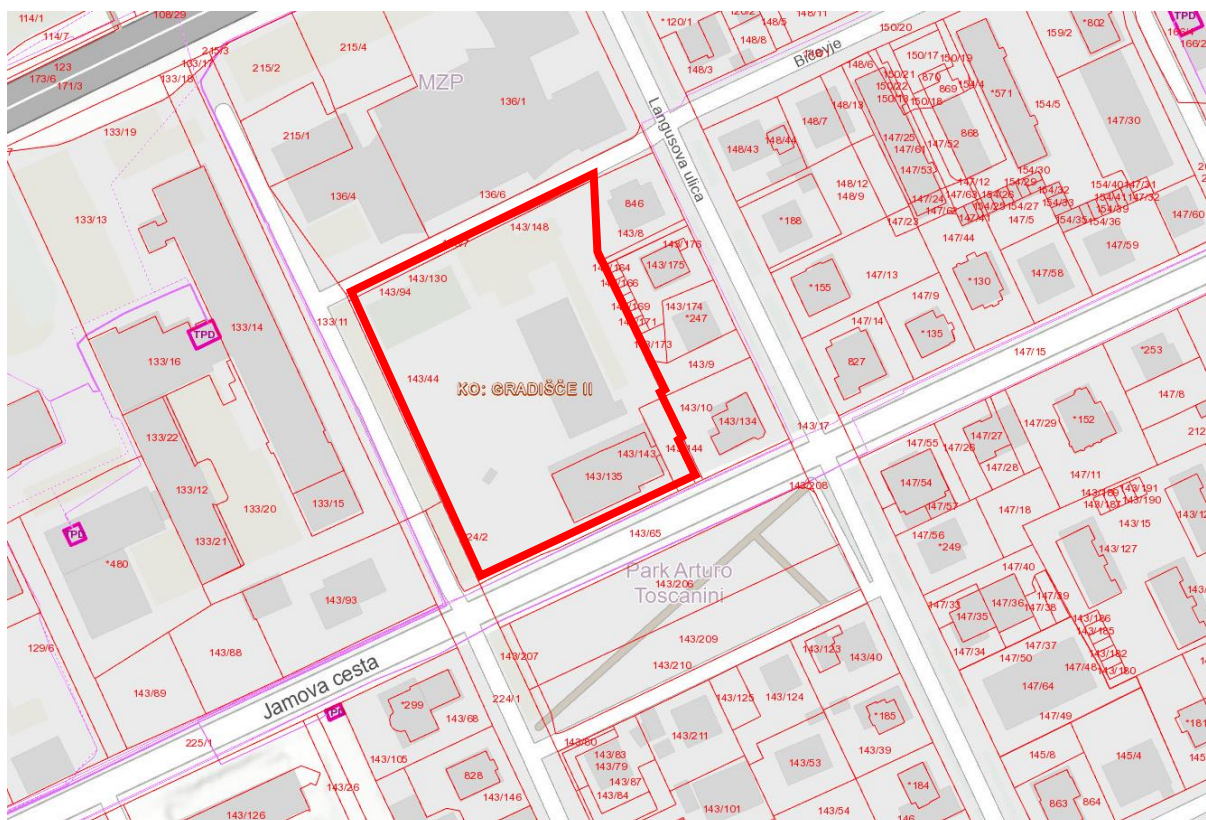
1.5.4 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – SISTEM ZA DALJINSKO OGREVANJE IN HLAJENJE



Slika 18: Prikaz sistemov za daljinsko ogrevanje in hlajenje, vir: Urbinfo, 2024

Za potrebe ogrevanja se območje navezuje na sistem daljinskega ogrevanja, ki poteka v Hajdrihovi in povezovalni Langusovi ulici.

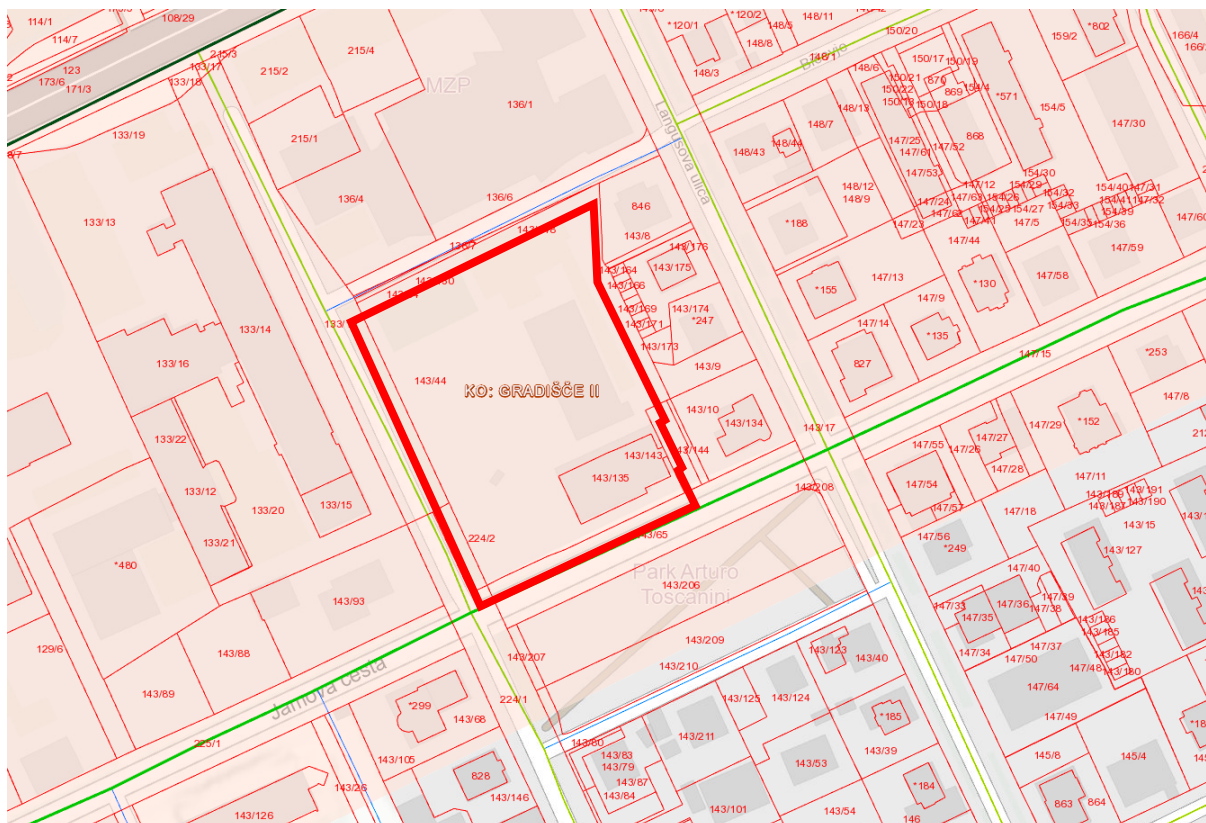
1.5.5 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – SISTEM ELEKTRIČNE ENERGIJE



Slika 19: Prikaz sistemov za zagotavljanje oskrbe z električno energijo, vir: Urbinfo, 2024

Obstoječi objekt se za oskrbo z električno energijo napaja iz bližnjih TP. Ob prenovi objektov bo potrebno preveriti zmogljivost TP, glede na predvidene porabe objekta in za priključevanje pridobiti ustrezno mnenje upravljavca infrastrukture.

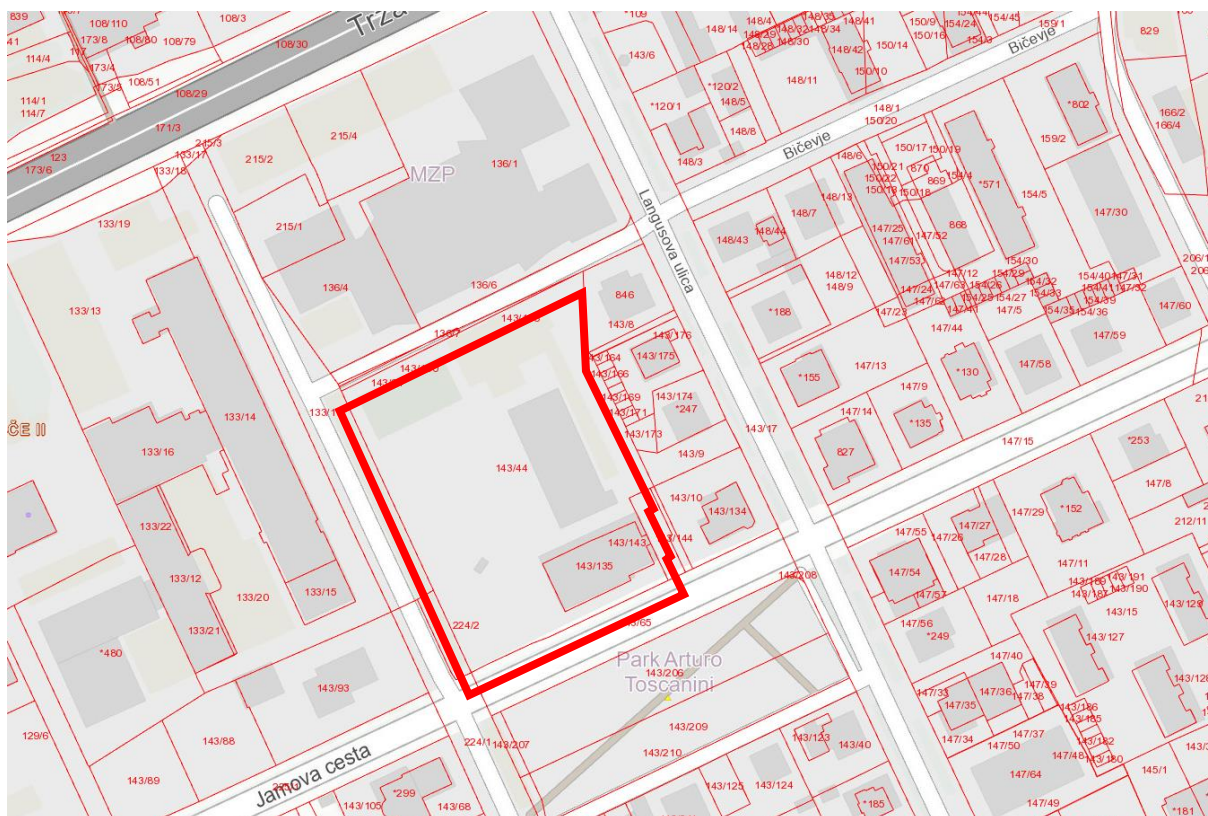
1.5.6 PROMETNA INFRASTRUKTURA – CESTNO OMREŽJE



Slika 20: Prikaz cestnega omrežja, vir: Urbinfo, 2024

Območje obravnave se prometno napaja preko povezovalne Langusove ulice, ki je kategorizirana kot mestna ali krajevna cesta, dovoz na območje je varovano s pomičnimi vrati in zapornico. **Območje se nahaja v parkirni coni 2.** V parkirni coni 2 je treba na gradbeni parceli, zgraditi najmanj 50 % s tem odlokom predpisanih PM za motorni promet, razen za objekte iz 1. točke preglednice 11 iz prvega odstavka 38. člena OPN MOL ID, za katere je treba zgraditi najmanj 70 % predpisanih PM za motorni promet, vendar za 11100 Enostanovanjske stavbe, 11210 Dvostanovanjske stavbe in 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe ne manj kot 1 PM/stanovanje.

1.5.7 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA



Slika 21: Prikaz območij in objektov družbene infrastrukture (rdeče), vir: Urbinfo, 2024

Center IRIS po Odloku OPN MOL ID sodi med objekte družbene infrastrukture. Center IRIS je ustanova državnega pomena, katere ustanovitelj je Vlada Republike Slovenije, v OPN MOL ID ni označena kot družbena infrastruktura.

2. PRAVNI TEMELJ

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za del EUP VI-329 so:

- 134. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), v nadaljevanju: ZUreP-3, ki določa, da lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru z lokacijsko preveritvijo izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora,
- 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, 42/18, 78/19 – DPN, 59/22 in 75/23 – odl. US.

V skladu s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN.

ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s 136. členom določa, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev, občina lahko z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev, pri čemer občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

V skladu z razvojno vizijo Centra IRIS je na sedanji lokaciji ustanove predvidena celostna prenova stavbnega fonda, saj obstoječi objekti ne zadoščajo več potrebam razvijajoče se dejavnosti in z njo povezanih prostorsko – funkcionalnih zahtev.

Vlagatelj, z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namene izpolnitve njegove gradbene namere izgradnje novega kompleksa za potrebe kontinuiranega izvajanja obstoječe dejavnosti na lokaciji, dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPN MOL ID za EUP VI-329 in sicer, da se dopusti odstopanje od dopustnih objektov in dejavnosti.

Občina lahko v skladu s prvim odstavkom 136. člena ZUreP-3 dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za potrebe posamezne investicije, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicije.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg – **celovita prenova območja Centra IRIS** – ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev v OPN MOL ID, so:

- druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3,

Občina lahko v skladu z zgoraj navedeno prvo alinejo drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

Odstop od navedenih pogojev pomeni manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, saj se s predlaganim odstopanjem ne spreminjajo ostali pogoji v EUP VI-329, niti se ne spreminja osnovna namenska raba prostora: območja družbene infrastrukture (CD).

3. PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE

Skladno z Zakonom o usmerjanju otrok s posebnimi potrebami mora država zagotavljati otrokom s posebnimi potrebami možnost, da si pridobijo enakovreden izobrazbeni standard, kot ga zagotavljajo izobraževalni programi osnovnošolskega, poklicnega in strokovnega izobraževanja ter splošnega srednjega izobraževanja. V Sloveniji tako delujejo strokovni centri, ki so zavodi za vzgojo in izobraževanje otrok in mladostnikov s posebnimi potrebami. Izhajajoč iz obstoječe mreže vzgojnih zavodov in mladinskih domov za vzgojo in izobraževanje otrok in mladostnikov s posebnimi potrebami, ustanovljenih za vzgojo in izobraževanje otrok s čustvenimi in vedenjskimi težavami ter motnjami, je določena mreža strokovnih centrov v Sloveniji po regijah. V osrednjeslovenski regiji je v Ljubljani zagotovljenih več zavodov z različno vsebino delovanja. V lokacijski preveritvi je obravnavana lokacija v enoti urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) VI-329, kjer deluje Center IRIS.

Izdelan je izvleček relevantnih določil iz odloka OPN – strateški in izvedbeni del, ki povzema podrobne in posebne prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

3.1 PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE: OPN MOL SD (URADNI LIST RS, ŠT. 78/10 IN SPREMEMBE); IZVLEČEK IZ OPN MOL SD

OPN MOL SD podaja vizijo in strategijo razvoja MOL za naslednjih petnajst do dvajset let, ki bosta omogočali njegov skladen prostorski razvoj. Med poglavitnimi cilji v tem obdobju sta tudi kakovostna nadgradnja že urbaniziranih območij in sanacija razpršene gradnje ali drugače neustrezno izrabljenih površin.

Namen lokacijske preveritve – dopustitev individualnega odstopanja je v skladu s strateškim delom OPN MOL, v nadaljevanju so prikazani podrobnejše usmeritve strateškega dela OPN MOL, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

Med vodilna izhodišča za opredelitev razvoja MOL sodi tudi naslednja usmeritev:

OPN MOL SD določa razvojne potrebe MOL glede na mednarodni, državni in regionalni vidik in med drugim določa tudi naslednje usmeritve:

(8) MOL kot osrednja občina LUR si bo prizadevala uresničevati tudi naslednje razvojne cilje:

- razvijati delujoče somestje, v katerem **bo hkrati omogočena dobra dostopnost javnih storitev** ter bližina ohranjene naravne in kulturne dediščine vsem prebivalcem regije,
- zagotavljati dolgoročno blaginjo v regiji in konkurenčnost v svetu s pospešenim razvojem človeških virov in gospodarstva,

- razvijati podjetništvo s prestrukturiranjem podjetniškega sektorja in z načrtnim spodbujanjem tehnološkega razvoja,
- povečati mednarodno konkurenčnost Ljubljane, in to ne samo z razvojem podjetništva in povečanjem BDP na prebivalca, temveč tudi z izboljšanjem lokacijskih dejavnikov, ki
- **zagotavljajo visoko raven kakovosti življenja.**

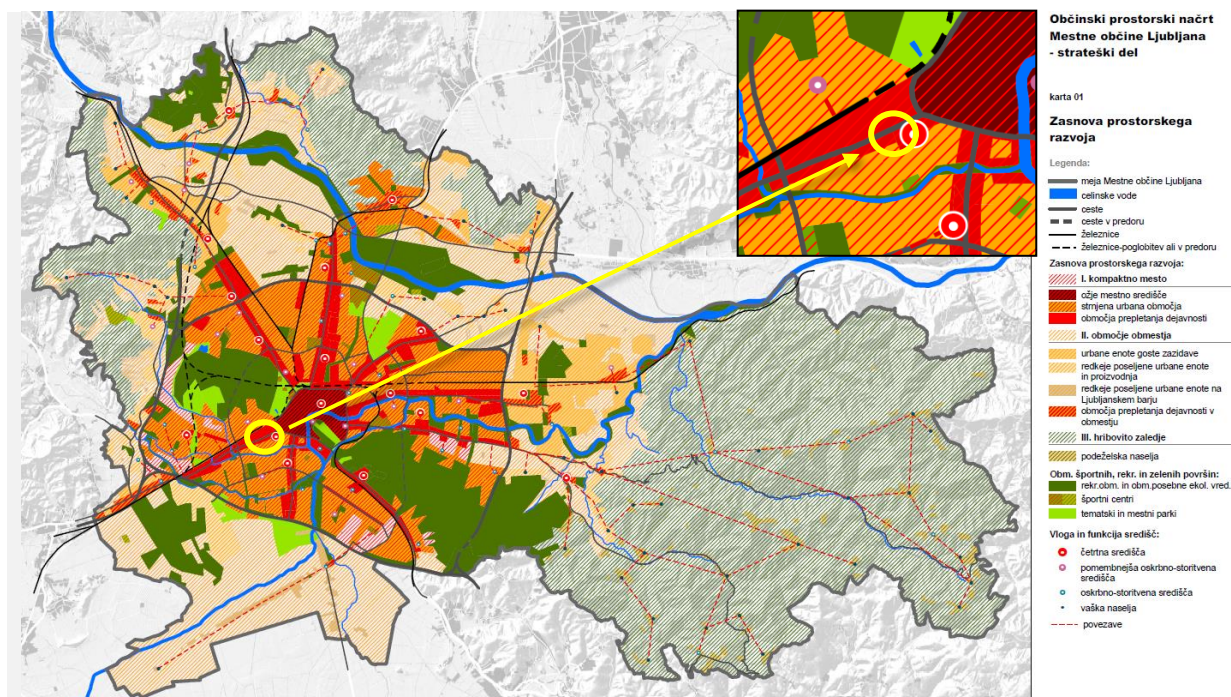
Cilji prostorskega razvoja MOL med šestimi točkami kot 5. točko določajo cilj »Varno in zdravo mesto«:

- Cilj je celovito izboljšati stanje okolja in spodbujati zdrav način življenja z urejanjem zelenih in rekreacijskih površin in športnih objektov. **Prostorski razvoj mora slediti smernicam dostopnosti za vse in upoštevati potrebe vseh meščanov, brez razlikovanja glede na starost, spol, status in zmožnosti in zagotavljati ustrezno dostopnost družbene, storitvene, rekreacijske in gospodarske infrastrukture mesta.** Cilj je tudi **zmanjševati ranljivost mesta za potres** in poplave ter ostale naravne in druge nesreče, zagotavljati dolgoročno varno oskrbo z naravno pitno vodo tudi v primeru nesreč, zagotavljati varnost in učinkovitost družbene in gospodarske infrastrukture mesta in okrepiti sposobnost mesta, da se v kratkem času odzove na nepričakovane spremembe.

OPN MOL SD določa tudi cilje za področje centralnih dejavnosti in omrežje družbene javne infrastrukture. Zasnova prostorskega načrtovanja centralnih dejavnosti in družbene infrastrukture je usmerjena predvsem v naslednje cilje:

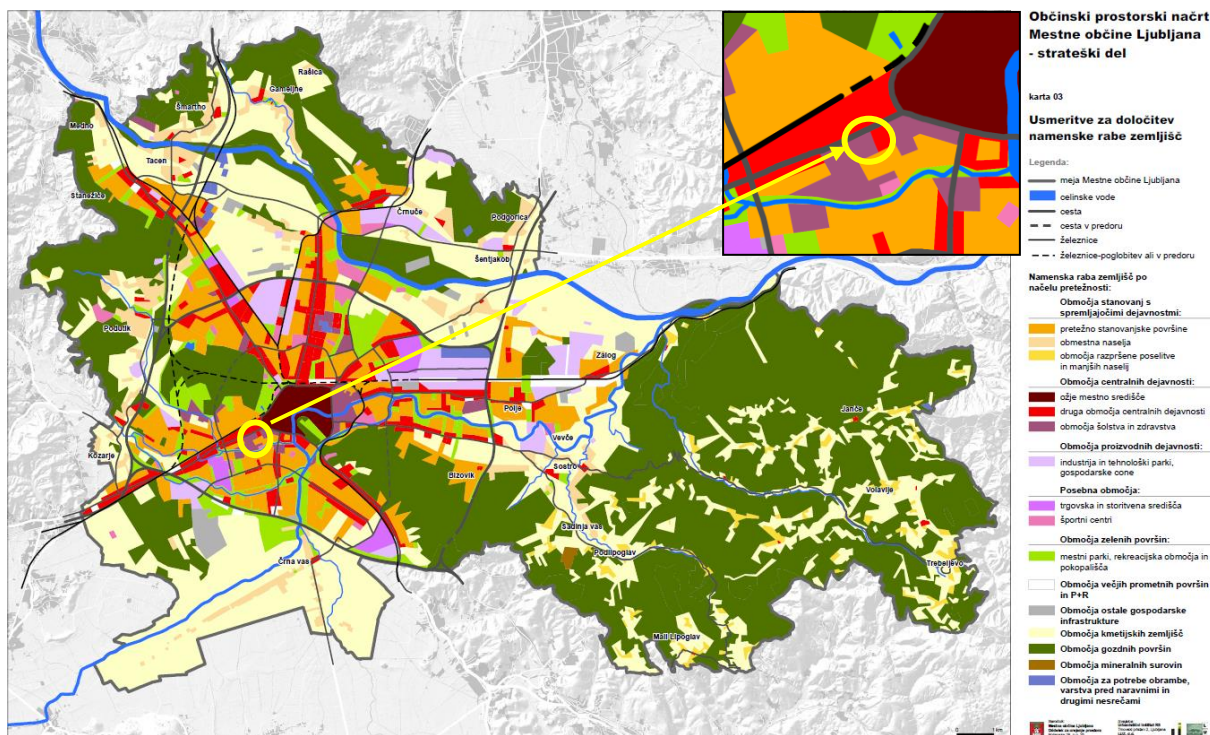
1. na državni in regionalni ravni:

- **spodbujati urbano centralnost nacionalnega in regionalnega pomena,**
- dograditi mrežo kulturnih institucij evropskega, nacionalnega in regionalnega pomena;



Slika 22: Izsek iz OPN MOL SD (Karta 1: Zasnova prostorskega razvoja) z označenim območjem obdelave (rumena), vir: OPN MOL SD, Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe

Območje je glede zasnove prostorskega razvoja opredeljeno kot območje prepletanja dejavnosti.



Slika 23: Izsek iz OPN MOL SD (Karta 3: Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč) z označenim območjem obdelave (rumena), vir: OPN MOL SD, Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe

Območje je glede usmeritev za določitev namenske rabe opredeljeno kot območje šolstva in zdravstva.

3.2 PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE: OPN MOL ID (URADNI LIST RS, ŠT. 78/10 IN SPREMEMBE); IZVLEČEK IZ OPN MOL ID



Slika 24: Območje lokacijske preveritve na karti 3.1 Prikaz območij enot urejanja prostora podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev (veljavni OPN MOL ID); Vir: Urbinfo, 2024

Območje obravnave je del EUP VI-329, ki je v OPN MOL ID opredeljena za območja centralnih dejavnosti za zdravstvo (CDz). Na vzhodu EUP meji na EUP VI-340, ki je namenjena pretežno večstanovanjskim površinam (SSsv), na zahodu in severu meji na EUP VI-378 in VI-655, ki sta namenjeni območju centralnih dejavnosti za izobraževanje (CDi), na jugu pa meji na EUP VI-336 (PC) površine pomembnejših cest in VI-324 (ZPp) Parki.

Splošni prostorski izvedbeni pogoji

1. Vrste objektov glede na namen v območjih namenske rabe

Dopustni objekti in posamezni deli teh objektov ter dejavnosti po območjih namenske rabe:

Preglednica 4: Dopustni in pogojno dopustni objekti in dejavnosti po območjih namenske rabe
11. CDz – OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI ZA ZDRAVSTVO 1. Dopustni objekti in dejavnosti: 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe s področja zdravstva in z zdravstvom povezanih dejavnosti, 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo. 2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti: a) Pogojno dopustni objekti in dejavnosti: 12112 Gostilne, restavracije, točilnice, 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče, 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo mladinska prenočišča, 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (do 500,00 m² BTP objekta ali dela objekta), 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 150,00 m² BTP objekta ali dela objekta), razen avtomehanične delavnice, 12650 Stavbe za šport (kot sestavni del dejavnosti zdravstva), 12301 Trgovske stavbe (do 500,00 m² BTP objekta ali dela objekta), 21301 Letališke steze in ploščadi: samo heliport, 12420 Garažne stavbe, 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo dejavnosti predšolske vzgoje za potrebe zaposlenih, 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo za potrebe osnovne dejavnosti objekta. b) Dejavnosti in stavbe iz točke a) so dopustne, če dopolnjujejo osnovno namembnost območja.

Načrtovani posegi niso skladni z dopustnimi objekti navedenimi v preglednici 4 za predpisano namensko rabo CDz.

V skladu s drugo alinejo drugega odstavka 136. člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za izvedbo take investicijske namere, če investicijska namera zaradi drugih omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije.

Zato se z lokacijsko preveritvijo dopusti odstopanje od dopustnih objektov in dejavnosti.

OPN MOL ID v 12. členu določa druge dopustne objekte in posege v prostor:

(1) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju OPN MOL ID ne glede na določila 11. člena tega odloka dopustni tudi naslednji objekti in drugi posegi v prostor:

- 1. komunalni objekti, vodi in naprave:
 - za oskrbo s pitno in požarno vodo,
 - za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
 - za distribucijo zemeljskega plina,
 - za daljinsko ogrevanje in hlajenje,
 - za javno razsvetljavo in semaforizacijo,
 - za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV,
 - za zagotavljanje elektronskih komunikacij. Znotraj območja, ki ga omejuje avtocestni obroč, ni dopustna izvedba elektronskih komunikacijskih vodov v nadzemni izvedbi,
- 2. podzemne etaže s tem odlokom dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov, kjer in v obsegu, kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov,
- 5. parkirne površine za osebna motorna vozila za lastne potrebe,
- 6. pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,
- 7. dostopi za funkcionalno ovirane osebe (tudi gradnja zunanjih dvigal na obstoječih objektih),
- 8. parkovne površine, drevoredi, posamezna drevesa, površine za pešce, trgi, otroška igrišča in biotopi,
- 14. naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice.

Načrtovani posegi so skladni z 12. členom Odloka o OPN MOL ID.

2. Vrste dopustnih gradenj

OPN MOL ID v 13. členu določa vrste dopustnih gradenj in spremembe namembnosti:

(1) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, se v zvezi s posegi v prostor, ki so dopustni na podlagi tega odloka, lahko izvajajo naslednje gradnje:

- gradnja novega objekta, dozidava in nadzidava objekta,
- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta,
- vzdrževanje objekta.

(17) Vse novo zgrajene ali rekonstruirane stavbe morajo biti zgrajene energetske varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah.

Načrtovani posegi ne bodo odstopali od določil 13. člena Odloka o OPN MOL ID.

Za območje lokacijske preveritve na EUP VI-329 ni predvidenega OPPN, Priloga 1 OPN MOL ID pa za EUP VI-329 ne vsebuje podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev (PPIP).

3. Tip objekta

OPN MOL ID v 15. členu določa tipe objektov.

V EUP VI-329, kjer se nahaja območje lokacijske preveritve, so dopustni objekti tipa C – stavba s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo (kot na primer cerkev, stavbe za izobraževanje, znanstvenoraziskovalno delo in zdravstvo, poslovne stavbe in druge stavbe, ki jih zaradi svojstvenega oblikovanja ni mogoče umestiti med druge tipe stavb).

Načrtovani posegi so skladni s 15. členom Odloka o OPN MOL ID.

4. Velikost in zmogljivost objektov

OPN MOL ID v 19. členu določa velikosti objektov. Merila za določanje velikosti objektov (prve štiri alineje tudi faktorji za opredelitev stopnje izkoriščenosti gradbene parcele) so:

- faktor izrabe (FI),
- faktor zazidanosti (FZ),
- faktor odprtih bivalnih površin (FBP),
- faktor zelenih površin (FZP) ter
- višina objektov (V), opredeljena v metrih ali s številom etaž.

Velikost objektov določajo tudi ukrepi za zagotavljanje požarnovarnostnih odmikov, ki omogočajo dostop gasilskih vozil v skladu s predpisi o površinah za gasilce ob zgradbah, oziroma ukrepi za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte. Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele je opredeljena z enim ali z več faktorji (FI, FZ, FBP ali FZP).

Načrtovani posegi so skladni s 19. členom Odloka o OPN MOL ID.

OPN MOL ID v 20. členu določa stopnjo izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji:

9. CDz – Območja centralnih dejavnosti za zdravstvo					
Tip objekta	Vrsta tipa objekta	FZ (največ)	FBP (najmanj)	FZP (najmanj)	FI (največ)
		/	Ø	25 %	1,6

Načrtovani posegi so skladni s 20. členom Odloka o OPN MOL ID.

OPN MOL ID v 21. členu določa višino objektov:

Tip objekta – C	Višina se prilagaja namembnosti objekta v skladu z 22. členom tega odloka.
-----------------	--

21. člen OPN MOL ID določa tudi: 4) Če s tem odlokom ni določeno drugače, je treba objekte tipa C ali F, ki se gradijo v EUP z drugačnim tipom objektov, po višini prilagoditi tipu objektov, določenemu za EUP, v kateri se gradijo. V EUP, kjer je določen tip objektov NV, V in VS, so objekti tipa C in F lahko tudi nižji od 11,00 m.

Za predmetno EUP maksimalna višina v OPN MOL ID ni določena.

Načrtovani posegi ne bodo odstopali od določil 21. člena Odloka o OPN MOL ID.

5. Lega objektov in odmiki

OPN MOL ID v 24. členu določa odmike stavb od sosednjih zemljišč:

- (4) Če ni z gradbeno črto določeno drugače, mora biti odmik stavb tipov C in F (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 4,00 m, če so te stavbe visoke do 14,00 m, oziroma 5,00 m, če so višje od 14,00 m. Kadar se stavbe tipov C in F gradijo v EUP s tipoma stavb V in VS, mora biti odmik od meje sosednjih parcel najmanj 5,00 m ne glede na višino stavbe.
- (10) Če ni z gradbeno črto ali z ulično gradbeno črto obstoječih stavb določen manjši odmik, morajo biti zahtevni in manj zahtevni objekti od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin, ki so prikazane na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje«, odmaknjeni (nad

terenom in pod njim) najmanj 5,00 m oziroma 3,00 m od javne poti ali ceste nižje kategorije. Če so odmiki manjši, morata s tem soglašati organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet, za državne ceste pa upravljavec državne ceste.

- (11) Odmik podzemnih etaž od meje sosednjih parcel mora biti najmanj 3,00 m; odmik je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel. Kadar se gradi podzemna etaža pod več parcelami, namenjenimi gradnji, odmikov med njimi ni treba upoštevati, upoštevati pa je treba odmike od sosednjih parcel.
- (21) Če ta odlok ne določa drugače, so odmiki med fasadami stavb in delov stavb tipov V, VS in C, ki so višje od 14,00 m:
 - 1. pri stavbah z višino do 40,00 m:
 - na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj enaki ali večji od polovice višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,
 - na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj enaki ali večji od višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,
- (25) Oddaljenost stavbe od parcelne meje je najkrajša razdalja med mejo sosednjega zemljišča in tej meji najbližjo zunanjo točko najbolj izpostavljenega dela objekta (na primer napušč, konzolna konstrukcija, balkon in podobno).

Načrtovana rešitev zagotavlja predpisane odmike od obstoječih objektov. Načrtovani posegi ne bodo odstopali od določil 24. člena Odloka o OPN MOL ID.

6. Zelene površine

OPN MOL ID v 32. členu določa velikost in urejanje odprtih bivalnih in zelenih površin:

- (2) Faktor zelenih površin (FZP), ki je določen v 20. členu odloka OPN MOL ID, se uporablja pri nestanovanjskih stavbah. Zelene površine so namenjene ureditvam ob objektu na raščenem terenu. Izjemoma se v primerih, ki jih določa ta odlok, FZP lahko zagotavlja tudi na delih stavb. Na območju ožjega mestnega središča je površine raščenega terena dopustno nadomestiti s tlakovanimi površinami, če gre za ureditev trga ali večnamenske ploščadi.
- (3) V namenskih rabah IG in IP se FZP lahko zmanjša za največ polovico, če se zagotovi ponikanje padavinske vode skladno s pogoji iz sedmega, osmega in devetega odstavka 51. člena in če se manjkajoče zelene površine na raščenem terenu zagotovijo na delih stavb in nadstreških.
- (14) Kadar je faktor bivalnih površin (FBP) ali faktor zelenih površin (FZP) na parcelah, namenjenih gradnji, na kateri stoji obstoječi objekt, manjši od FBP ali FZP, kot sta določena s tem odlokom, se upoštevajo določila tretjega odstavka 19. člena in ostala določila tega odloka.
- (21) Če ni z drugim predpisom določeno drugače, je na vseh objektih, ki imajo ravno streho z več kot 600,00 m² neto površine (brez svetlobnikov, strojnic in drugih objektov na strehi), treba urediti zeleno streho. Izjema so strehe, na katerih je urejeno parkirišče ali ki so zaradi tehnološkega procesa oblikovane tako, da ureditev zelene strehe ni mogoča.

Načrtovana ureditev objektov in zunanjih površin zagotavlja ustrezen FZP.

OPN MOL ID v 34. členu določa pogoje glede zasaditve dreves:

- Na parceli, namenjeni gradnji, je treba na raščenem terenu, razen v ožjem mestnem središču, kjer je dopustna tudi zasaditev na neraščenem terenu, zasaditi naslednje število dreves (preglednica 10).

Preglednica 10: Najmanjše število dreves na parceli, namenjeni gradnji	
Območje	Najmanjše število dreves
CDz	Vsaj 20 dreves/ha

Obstoječih večjih dreves na gradbeni parceli je 17 dreves, kar presega normativ 20 dreves/ha. Z načrtovanimi posegi se bo obstoječa drevesa ohranilo oziroma jih po potrebi nadomestilo. Načrtovani posegi ne bodo odstopali od določil 34. člena Odloka o OPN MOL ID.

OPN MOL ID v 34. členu določa pogoje glede parkirnih normativov

Na gradbeni parceli ali v EUP, je treba za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti naslednje najmanjše število PM

Odstopanja od normativov, določenih v odloku, so dopustna na podlagi mobilnostnega načrta, s katerim se dokaže, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje Prometne politike MOL, sprejete na Mestnem svetu MOL. Mobilnostni načrt se ne glede na velikost BTP lahko izdela tudi za tip objektov

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,

Mobilnostni načrt določi potrebno število PM glede na število uporabnikov posameznih transportnih sredstev. Pri tem se upoštevajo namembnost posameznih objektov ter tehnološki proces dejavnosti, dostopnost do javnega potniškega prometa, mešana raba parkirnišč glede na namembnost objektov in pričakovana zasedenost v najbolj obremenjenem delu dneva. Mobilnostni načrt potrdi organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet.

Načrtovani posegi ne bodo odstopali od določil 34. člena Odloka o OPN MOL ID.

OPN MOL ID v 37. člen določa območja parkirnih con.

Območje MOL je glede na lego objektov v prostoru, h katerim se določajo parkirna mesta, razdeljeno na naslednje parkirne cone:

- parkirna cona 1: cona vključuje območje ožjega mestnega središča in historičnega mestnega središča,

- parkirna cona 2: cona vključuje območje širšega mestnega središča (razen območja parkirne cone 1), na severu in vzhodu območje do Drenikove ulice, Samove ulice, Topniške ulice, Linhartove ceste, Flajšmanove ulice, Šmartinske ceste in Kajuhove ulice ter pasove ob glavnih mestnih cestah v širini 200,00 m od regulacijske linije ceste znotraj avtocestnega obroča, ob Celovski cesti do Pečnikove ulice in Ulice Jožeta Jame ter ob Dunajski cesti do Ulice 7. septembra,

- parkirna cona 3: cona vključuje območja MOL zunaj površin parkirnih con 1 in 2.

Načrtovani posegi se nahajajo v območju parkirne cone 2 v kateri je treba na gradbeni parceli, zgraditi najmanj 50 % s tem odlokom predpisanih PM za motorni promet.

OPN MOL ID v 38. členu določa parkirne normative pa katerih je treba na gradbeni parceli zagotoviti najmanjše število PM.

Preglednica 11: Najmanjše število PM		
Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet
3. Družbene dejavnosti		
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (posebne šole za ovirane v razvoju)	1 PM/7 učencev in dodatno 1 PM/oddelek za kratkotrajno parkiranje staršev	1 PM/2 učilnici

Načrtovani posegi ne bodo odstopali od določil 38. člena Odloka o OPN MOL ID.

7. Priključevanje objektov na javne ceste in minimalna komunalna oskrba

OPN MOL ID v 43. členu določa pogoje glede priključevanja objektov na javne ceste:

- (1) Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto.
- (2) Priključki na javno cesto morajo biti zgrajeni tako, da ne ovirajo prometa. Izvedejo se na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, ali izvajalca gospodarske javne službe vzdrževanja državnih cest ter v skladu s standardi, ki omogočajo dostop gasilskih in intervencijskih vozil.

Načrtovani posegi ne bodo odstopali od določil 43. člena Odloka o OPN MOL ID.

OPN MOL ID v 45. členu določa pogoje glede minimalne komunalne oskrbe:

- (1) Minimalna komunalna oskrba objektov vključuje oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda, oskrbo s toploto, oskrbo z električno energijo in dostop do javne ceste.

Načrtovani posegi ne bodo odstopali od določil 45. člena Odloka o OPN MOL ID.

OPN MOL ID v 46. členu določa pogoje glede obveznosti priključevanja na okoljsko in energetska gospodarsko javno infrastrukturo:

Preglednica 12: Obveznost priključevanja na okoljsko in energetska gospodarsko javno infrastrukturo	
Obveznost priključevanja na posamezno okoljsko in energetska gospodarsko javno infrastrukturo	Oznaka obveznosti priključevanja
	2
a) Priključitev na javni vodovodni sistem	x
c) Priključitev komunalnih odpadnih vod na javni kanalizacijski sistem	x
e) Priključitev na javni sistem daljinskega ogrevanja, če to ni mogoče, pa na javni sistem zemeljskega plina, razen v primeru uporabe drugih energentov za ogrevanje, ki so skladni s predpisom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana	x
h) Priključitev na sistem električne energije	x

Odlok o OPN MOL ID določa stopnjo obveznosti priključevanja objektov na elemente komunalne infrastrukture. Za območja Centra IRIS velja oznaka 2, kar je razvidno iz zgornje preglednice. Predvideni posegi bodo skladni z navedenimi določili in lokacijska preveritev tega ne spreminja.

8. Družbena infrastruktura

OPN MOL ID v 57. členu določa pogoje glede družbene infrastrukture:

- (2) Obstoječe objekte družbene infrastrukture s področja vzgoje in izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, športa in kulture je treba ohranjati oziroma nadomestiti na drugi lokaciji znotraj funkcionalne enote ali v primeru zadostne oskrbe posamezne zvrsti družbene infrastrukture uporabiti za zagotavljanje drugih zvrsti družbene infrastrukture.

Odlok o OPN MOL ID nalaga, da se objekti družbene infrastrukture ohranjajo znotraj posamezne FE. Ker selitev na alternativno lokacijo znotraj te FE Vič ne vzdrži z vidika ekonomičnosti, se z lokacijsko preveritvijo predlaga individualno odstopanje od določil OPN.

8. Podzemne vode

OPN MOL ID v 78a. členu določa pogoje glede gradnje pod nivojem terena:

Za območje E »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku« določa da je na predmetnem območju E gradnja pod nivojem terena globlje od 2,50 m dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko geomehanske razmere za sosednja območja in objekte.

Geološko geomehanski elaborat je treba izdelati v okviru strokovnih podlag za OPPN ter njegove ugotovitve in pogoje pri pripravi OPPN upoštevati, če se OPPN ne izdeluje, pa z njim dokazovati dopustnost gradnje v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Odlok o OPN MOL ID nalaga, da je treba v okviru postopka OPPN oziroma v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdelati strokovno podlago, ki bo vsebovala presojo vpliva predvidenih podzemnih etaž na geološko geomehanske razmere za sosednja območja in objekte.

3.3 DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI

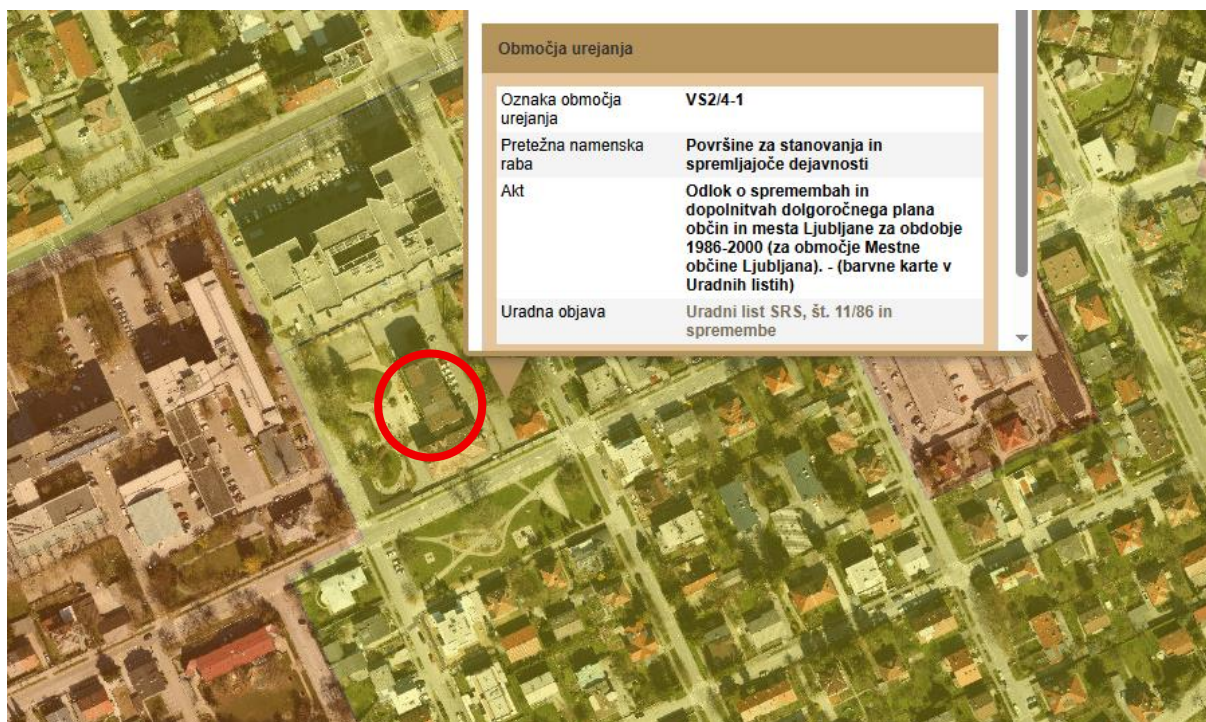
Na območju lokacijske preveritve ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta (DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena).

3.4 IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

3.5 PREGLED PREDHODNO VELJAVNE URBANISTIČNE DOKUMENTACIJE

Na območju lokacijske preveritve je bil pred uveljavitvijo OPN MOL v veljavi Odlok o spremembah in dopolnitvah dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 (za območje Mestne občine Ljubljana) ([Uradni list SRS, št. 11/86 in spremembe](#)) (v nadaljevanju: DP) ter Odlok o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V2 Trnovo - Tržaška cesta ((Uradni list SRS, št. 6/88 in 18/88, ter Uradni list RS, št. 40/92, 5/93, 11/95, 40/97, 52/97, 65/98, 60/99, 63/99, 60/01, 85/02-odločba US, 89/02, 79/04, 98/08-obvezna razlaga in 54/09) (v nadaljevanju: PUP).



Slika 25: Območje lokacijske preveritve na DP (vir: Urbinfo)

Po DP se je opredeljeno območje lokacijske preveritve nahajalo v območju urejanja z oznako urejanja VS2/4-1 Langusova ulica. Pretežna namenska raba so bile površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti.



Slika 26: Območje lokacijske preveritve na PUP - regulacijski karti

Po določilih PUP je bilo območje urejanja VS2/4-1 Langusova ulica, morfološka enota: 5A/1 po splošnih določilih namenjena za območja za šolstvo, inštitute, zdravstvo in otroško varstvo - prostostoječa zazidava.

Dovoljene gradnje v morfološki enoti 5A/1 je opredeljeval 13. člen PUP, ki navaja, da je v območju za šolstvo, inštitute, zdravstvo in otroško varstvo dovoljena gradnja objektov družbenih dejavnosti. V nadaljevanju je v posebnih merilih in pogojih za območje urejanja VS2/4-1 Langusova ulica za morfološko enoto 5A/1 - Ob Jamovi ulici navedeno, da so dovoljene izobraževalne dejavnosti, inštituti ter spremljajoče, poslovne in gospodarske dejavnosti, ki dopolnjujejo pretežno programsko usmerjenost območja.

Iz navedenega je razvidno, da so bile že v veljavni urbanistični dokumentaciji, ki je bila v veljavi pred uveljavitvijo OPN MOL na območju lokacijske preveritve dovoljene izobraževalne dejavnosti, inštituti ter spremljajoče dejavnosti.

Glede na to, da je na obravnavanem območju Center IRIS deloval že tudi v času veljavnosti omenjenih PUP za plansko celoto V2 je iz določil PUP nedvoumno razbrati, da je bilo območje namenjeno tej dejavnosti.

4. PREDSTAVITEV NAČRTOVANE GRADNJE

4.1 CENTER IRIS

Center IRIS je ustanova državnega pomena, ustanovljena za opravljanje javne službe na področju vzgoje in izobraževanja otrok s posebnimi potrebami, in sicer otrok s slepoto in slabovidnostjo. Izvaja pa tudi javnoveljavni vzgojno-izobraževalni program za otroke z avtizmom, ki ga je v izvajanje določil minister, pristojen za izobraževanje otrok in mladostnikov s posebnimi potrebami.

Na območju Lokacijske preveritve v zaledju Tržaške ceste v Ljubljani, na Langusovi ulici 8, sta predvideni rekonstrukcija in novogradnja Centra IRIS z ureditvijo pripadajočih zunanjih površin.

Cilj gradnje je zagotoviti ustrezne prostorske pogoje in kakovostno izvajanje vzgojno-izobraževalnega in zdravstvenega programa za slepe in slabovidne otroke, pa tudi za otroke z avtističnimi motnjami ter otroke s posebnimi potrebami, vključno s strokovnim centrom in nastanitvenimi površinami.

Novogradnja Centra IRIS združuje vrtec, osnovno šolo, srednjo šolo, strokovni center za slepe in slabovidne, telovadnico, zaklonišče in podzemno garažo. Stavba bo nadomestila obstoječo, za opravljanje učnega procesa neprimerno in zato rušenje predvideno stavbo. Poleg nove stavbe je predvidena rekonstrukcija obstoječega, kot stavbna dediščina varovanega domskega objekta. Stavba je namenjena predvsem celodnevnomu bivanju učencev in dijakov.

Zasnova vključuje tudi ureditev zunanjih površin: dostopne in prometne površine, vhodne ploščadi in šolska dvorišča, pa tudi skupne igralne, športne, parkovne in specifične površine, namenjene učenju orientacije in mobilnosti slepih in slabovidnih otrok v urbanem okolju.

PREDSTAVITEV DELOVANJA CENTRA IRIS

Center IRIS je bil ustanovljen za opravljanje vzgojno-izobraževalne dejavnosti za slepe in slabovidne otroke, mladoletnike in mlajše polnoletne osebe. Poslanstvo Centra IRIS je izobraževati in vzgajati slepe in slabovidne otroke ter mladostnike za aktivno vključevanje v družbo, v kateri bo posameznik imel enakovreden položaj in bo v njej deloval odgovorno do sebe in drugih.

Center izvaja naslednje **prilagojene programe** vzgoje in izobraževanja:

- **VRTEC- prilagojeni program za predšolske otroke.** V vrtec se vključujejo slepi in slabovidni otroci, stari od enega do šestih let, ki so z odločbo o usmeritvi usmerjeni v prilagojen program za predšolske otroke. V vrtcu so zanje organizirane specialnopedagoške, logopedске in ostale dejavnosti.
- **OSNOVNA ŠOLA** izvaja programe z enakovrednim in nižjim izobrazbenim standardom:
 - prilagojeni izobraževalni program z enakovrednim izobrazbenim standardom za slepe in slabovidne otroke – 2024
 - prilagojeni izobraževalni program z enakovrednim izobrazbenim standardom za otroke z avtističnimi motnjami – 2024
 - prilagojeni izobraževalni program z nižjim izobrazbenim standardom – 2024
- **SREDNJA ŠOLA** izvaja prilagojene programe za dijake z različnimi posebnimi potrebami (slepi, gluhi, gibalno ovirani in ostali)

- gastronomija in turizem (srednje strokovno izobraževanje)
 - ekonomski tehnik (srednje strokovno izobraževanje)
 - ekonomski tehnik (poklicno-tehniško izobraževanje)
 - administrator (srednje poklicno izobraževanje)
 - pomožni administrator (nižje poklicno izobraževanje)
 - pomočnik v biotehnikah in oskrbi (nižje poklicno izobraževanje)
- **POSEBNI PROGRAM vzgoje in izobraževanja.** V PPVIZ oddelke so vključeni otroci, mladostniki in mladi odrasli do 26. leta starosti. Njihove intelektualne in motorične sposobnosti so nižje, gre za otroke z zmerno, težjo ali težko motnjo v duševnem razvoju s pridruženimi motnjami.
 - **DOM UČENCEV IN DIJAKOV** – vzgojni program domov za učence s posebnimi potrebami. Celodnevno bivanje. Populacija v Domu je zelo raznolika: nekaj je slepih in slabovidnih dijakov, nekaj je dijakov z lažjo do zmerno motnjo v duševnem razvoju, nekaj pa jih ima avtistično motnjo. V sobah sta večinoma po dva, redko trije ali en domski stanovalec. Otroci so združeni v vzgojne skupine glede na starost, sposobnosti ali po specifičnih potrebah.
 - **STROKOVNI CENTER** se ustanavlja v okviru centra IRIS, ki ga bo mogočno polno razviti šele z izgradnjo nove stavbe. Vizija strokovnega centra je postati inštitucija, ki bo v svoje programe vključevala otroke glede na potrebe in ne na diagnozo, ter središče za izmenjavo in nadgradnjo znanj na področju vzgoje, izobraževanja in rehabilitacije slepih in slabovidnih (tudi z dodatnimi motnjami) ter gluho-slepih ter postati prostor za raziskovanje in iskanje inovativnih rešitev na področju zgodnje obravnave slepih in slabovidnih otrok (tudi z dodatnimi motnjami) ter gluho-slepih otrok, na področju vzgoje, izobraževanja, specialno-pedagoških pristopov, zaposlovanja ter tehnoloških rešitev. Cilj je zagotoviti nemoten psihosocialni in fizični razvoj otrok, opolnomočiti družine, socialno vključevati otroke in njihove družine v širši družbeni kontekst. Vključuje: zgodnja obravnava, zagotavljanje mobilne službe za izvajanje zgodnje obravnave v inkluzivnih vrtcih, zagotavljanje kadra (mobilnih učiteljev) v programih s prilagojenim izvajanjem in dodatno strokovno pomočjo ter NIS in PP (do 26. leta), zagotavljanje kadra (mobilnih učiteljev) v srednješolskih programih, usposabljanje delodajalcev.
 - **V prihodnje je treba v novem Centru IRIS zagotoviti tudi pogoje za gibalno ovirane, pričakuje se vpis do cca 10 učencev na invalidskih vozičkih. Ureditev sedanje stavbe tega ne dopušča.**

Prikaz spremembe števila otrok, učencev oziroma dijakov:

	OSNOVNA ŠOLA, SREDNJA ŠOLA, VRTEC	Vpis 2024/25	projekcija perspektivnega vpisa			
		število otrok/uč./dij.	ODELKI	normativ	število otrok/uč./dij.	Razlika število otrok/uč./dij.
EIS/SS V	enakovredni izobrazbeni standard za slepe in slabovidne	8	3	max. 7 učencev/od d.	21	13

NIS	nižji izobrazbeni standard za slepe in slabovidne	3	1	max.9 učencev/odd.	9	6
PPVIZ	posebni program vzgoje in izobraževanja	8	3	max. 8 učencev/odd.	24	16
SŠ	srednješolsko poklicno in strokovno izobraževanje	8	4	max. 10 dijakov/odd.	40	32
	Izobraževanje SLEPI IN SLABOVIDNI SKUPAJ	27	11		94	67
AM	enakovredni izobrazbeni standard za učence z avtističnimi motnjami	53	18	max. 5 učencev/odd.*	90	37
	Izobraževanje SLEPI IN SLABOVIDNI + AM SKUPAJ	80	29		184	104
VRTEC	VRTEC	3	2	max. 6 otrok/odd.	12	9

V okviru prenove Centra IRIS se bo izvedla tudi **prenova programa**, ki ga Center IRIS sedaj izvaja. Za zahtevane programe je treba nujno zagotoviti več površin za izvajanje predpisanih programov.

V objektu novogradnje se bodo zagotovili prostori za:

VRTEC – 189 m2 notranjih neto površin

Predvideno: 2 oddelka (skupaj maks. 12 otrok).

Zagotoviti je treba:

- 2 igralnici
- Osrednji prostor
- Sanitarije, garderobe, shrambe, prostor za strokovne delavke, kabinet za svetovalnega del. Kabinet za vzgojna sredstva, shramba za vrtna igrala, sanitarije za zaposlene, komunikacije

OSNOVNA IN SREDNJA ŠOLA – 3.151 m2 notranjih neto površin

Predvideno: 29 oddelkov (maksimalno 184 učencev in dijakov).

Zagotoviti je treba:

- 42 učilnic
- 23 kabinetov
- Shrambe, sobe za umirjanje, senzorne sobe, strojni del in prostor za termično obdelavo, knjižnica, kabinet za dodatno strokovno pomoč, večnamenski prostor/jedilnica, garderobe, sanitarije, upravni prostori, kuhinja, arhiv, delavnica hišnika, shramba orodja, prostor za čistila, sanitarije za učence/dijake in zaposlene ter komunikacije.

STROKOVNI CENTER za pomoč in podporo slepim in slabovidnim – 624 m2 notranjih neto površin

Predvideni prostori za približno število uporabnikov, ki dnevno prihajajo v strokovni center (cca 25 - 30 oseb/dan)

Zagotoviti je treba:

- 5 ambulant
- 1 pisarna
- čakalnica, sanitarije, prostor za senzorno integracijo, učilnica za orientacijo, računalniški kabinet, učno stanovanje, proistori za tiskarno, snemanje videogradiv, arhiv in izposoj gradiv, prilagajanje učnih gradiv, delavnica za pripravo učnih pripomočkov, prostor za projektno delo, pisarne za mobilne delavce, sejne sobe, sanitarije.

TELOVADNICA – 735 m2 notranjih neto površin.

Namenjena je izključno za potrebe Centra IRIS, vendar bo v popoldanskem in večernem času lahko telovadnico uporabljali zunanji uporabniki v dogovoru z vodstvom centra.

Zagotoviti je treba:

- 1 vadbeni prostor velikosti 360 m2 (15 x 24 m), višina 7 m
- 1 vadbeni prostor velikosti 95 – 196 m2, višina 3 – 3,4 m
- Garderobe s sanitarijami, shrambe, studio, pedagoški kabinet,, garderoba za učitelje, čistila, hodniki, manjše premične tribune.

V sklopu NOVOGRADNJE je treba zagotoviti še:

- **ZAKLONIŠČE** za +/- 200 oseb – 210 m2,
- **KURILNICO** s klimati intehničnimi prostori za strojne naprave – 180 m2,
- **PODZEMNO GARAŽO** – za 45 parkirnih mest, od teh 2 PM za kombinirana vozila 1.500 m2.

Skupaj je načrtovano **7.830 m2** površin novega objekta šole (in ostalega programa razen dijaškega doma). Površina obstoječega objekta, ki je previden za rušenje **je 2.850 m2** neto površin.

Torej je načrtovano povečanje za skupaj 4.980 m2 neto dodatnih površin, ki je potrebno zagotoviti samo za uskladitev z normativi in standardi za prostor za vpisane otroke in za dodatni za program strokovnega centra (od skupnega 624 m2), zaklониšča (od skupnega 210 m2) in garaže (od skupnega 1.500 m2).

REKONSTRUKCIJA je stavbe dijaškega doma

DOM UČENCEV IN DIJAKOV ZA CELODNEVNO BIVANJE – obstoječe 1.636 m2

Predmet rekonstrukcije je domski objekt, kjer se v zadnjih treh etažah uredijo bivalni prostori za celodnevno bivanje otrok in učencev, pritličje in klet pa se smiselno namenita ostalim prostorom.

Predvideno število otrok v domu = maks. 38

Predvideno število vzgojiteljev in varuhov = 9 (3 skupine po 2 vzgojitelja in 1 varuh)

Zagotoviti je treba:

- 14 dvoposteljnih sob s 7 skupnimi kopalnicami
- 6 enoposteljnih sob s 3 skupnimi kopalnicami
- 3 dvoposteljne sobe s 3 kopalnicami za vzgojitelje
- 1 apartma s kuhinjsko nišo za obiskovalce
- 3 dnevne sobe, 3 čajne kuhinje i jedilnice, 3 igralnice s hobby kotički, shrambe, utility, soezelen soba, pralnica, likalnica, šivalnica, shramba za športne pripomočke, delavnica hišnika, prostor za rekreacijo, arhiv.

Skupaj površina obstoječe stavbe doma: 1.635,8 m² in se ne povečuje.

Skupno število zaposlenih v centru IRIS = 151 (v šolskem letu 2024/25).

Od teh je:

- tehnični kader 26
- mobilni učitelji 30
- učitelji, ki delajo kot mobilni učitelji in hkrati poučujejo na Centru 5
- strokovni delavci za prilagajanje gradiv 9

Mobilni delavci delujejo v vzgojno-izobraževalnih zavodih (VIZ) na območju celotne Slovenije in prihajajo v prostore centra 2x/teden. Z razvojem strokovnega centra se predvideva povečanje števila zaposlenih.

Funkcionalna zasnova Centra IRIS mora omogočati jasno in pregledno zasnovo s smiselno razporejenimi organizacijskimi sklopi, ki morajo biti med seboj interno povezani. Znotraj posameznih organizacijskih sklopov se prostori in skupine prostorov smiselno povezujejo med seboj. Smiselno vsebinsko in prostorsko se novogradnja in obstoječa stavba povezujeta.

Ob novogradnji nove šolske stavbe in rekonstrukcije stavbe doma je predvidena tudi ureditev zunanjih površin, ki obsega:

- celovito zunanjo ureditev območja Centra IRIS, ki vključuje dostope do obeh objektov na območju, parkovne ureditve in igrišča (vrt čutil, poligon za orientacijo in mobilnost, učilnice na prostem, otroško igrišče in prostor za športne aktivnosti). Posamezno igrišče bo možno umestiti tudi na streho novogradnje,
- zagotovitev parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje na terenu (10 PM, od teh 3 PM za gibalno ovirane in 2 PM za kombinirana vozila) ter 25 PM za kolesa za šolo in 38 PM za strokovni center.

4.2 ODSTOPANJA OD DOLOČIL OPN

Opis odstopanj

Vlagatelj pobude načrtuje izvesti posege, ki zajemajo poleg ohranitve spomeniško varovanih elementov tudi prenovo in novogradnjo stavbnega fonda. Nameravani posegi bodo ob upoštevanju vseh omejitvenih določil omogočili opravljanje in razvoj obstoječe dejavnosti, z možnostjo novogradnje s podzemnimi garažnimi etažami.

Za izvedbo posegov na območju lokacijske preveritve je bil izveden javni, projektni, enostopenjski natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve.

Ker predpisani urbanistični parametri takšnega prostorskega razvoja ne omogočajo, pobudnik predlaga odstopanje od dopustnih dejavnosti v tej EUP z opredeljeno namensko rabo CDz.

Temeljni razlogi za odstop od urbanističnih parametrov so:

- dejstvo, da Center IRIS na tej lokaciji obstaja že od leta 1946,
- da je bila leta 1965 dograjena šolska stavba,
- zaradi datiranosti objektov slednji ne dosegajo več sodobnih vidikov trajnosti,
- vidik inkluzije – vključenosti otrok v dejavnosti mesta,

- dejstvo, da se Center IRIS ne more seliti in se lahko razvija samo znotraj obstoječih zemljišč,
- posamezni objekti in/ali njihovi elementi so dotrajani do te mere, da so zaradi saniranja potrebni večji gradbeni posegi,
- potreba po zagotavljanju ustrezne opremljenosti in z njo povezane funkcionalnosti prostorov.

Specifične zahteve glede organizacije prostora, ki izhajajo iz optimalne uporabe najnaprednejših in sodobnih načinov izobraževanja, ter zahteve po doseganju vidikov trajnosti v kombinaciji z nezmožnostjo po selitvi na drugo lokacijo, narekujejo potrebo po odstopu od urbanističnih parametrov.

Obstoječe dopustne dejavnosti na predmetni lokaciji ne omogočajo nadaljnega prostorskega razvoja z umestitvijo potrebnih kapacitet, ki bi Centru IRIS zagotavljale ustrezno stopnjo razvitosti izobraževalnega procesa in njegovega potenciala.

Predlog odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev Odloka o OPN MOL ID na območju lokacijske preveritve od 11. točke Preglednice 4: tako, da se poleg že dopustnih dejavnosti v enoti urejanja prostora dopusti tudi 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo.

5. UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNEGA Odstopanja OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

5.1 UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

ZureP-3 v drugem odstavku 136. člena natančno opredeljuje objektivne okoliščine, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN. V konkretnem primeru se lokacijska preveritev nanaša na drugo alinejo drugega odstavka 136. člena:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in **druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati** in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine.

Iz tega izhaja, da gre za objektivne okoliščine, ki se združujejo v naslednjo opredelitev: »druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine«.

Obravnavano zemljišče je jasno definirano. Omejujejo ga prometnice s treh strani, četrto stranico definira parcelna meja proti vzhodnim sosedom. Notranji razvoj na predmetni lokaciji je možen v okviru predpisanih urbanističnih faktorjev za predmetno EUP.

Omejujoče okoliščine v zvezi z gradnjo so :

- predmetna lokacija je namenjena prilagojenemu izvajanju programov vzgoje in izobraževanja otrok s posebnimi potrebami, ki so ena izmed posebej ranljivih skupin prebivalstva, katerim je treba posvetiti posebno skrb za pravice,
- predmetna lokacija je v obstoječem stanju neprimerna za prilagojeno izvajanje programov vzgoje in izobraževanja otrok s posebnimi potrebami,
- predmetna lokacija v osrednjem delu mesta je pozitivna z vidika socialne vključenosti otrok s posebnimi potrebami, saj omogoča boljšo inkluzijo otrok in mladostnikov z oviranostjo kot bi jo omogočala dislocirana lokacija,
- selitev obstoječega Centra Iris na drugo lokacijo bi imela negativne učinke na razvoj otrok s posebnimi potrebami, ki so vključeni v izobraževanje v Centru Iris,
- selitev na drugo lokacijo ni mogoča, saj na celotnem območju MOL z OPN MOL ID ni načrtovanih območij za tovrstno izobraževanje.

Omejujoče okoliščine v zvezi z gradnjo so podrobneje pojasnjene v nadaljevanju.

Obstoječa lokacija Centra Iris

Center IRIS na obravnavani lokaciji že deluje, vendar skladno z vizijo, želi s celovito prenovo zagotoviti svoj dolgoročni razvoj znotraj obstoječega območja. Načrtovani programi na lokaciji bi neposredno dopolnjevali in nadgrajevali matično dejavnost Centra IRIS, vendar trenutno veljavni urbanistični parametri glede dopustnih objektov in dejavnosti ne omogočajo izvedbe željene investicije v celotnem obsegu. To pomeni, da se lahko določeni programi izvedejo zgolj v okrnjeni obliki, kar posledično od investitorja terja nesorazmerne stroške povezane z iskanjem alternativnih lokacij za izvajanje svojih dejavnosti. Center IRIS je tekom desetletij, vse od ustanovitve, napredoval tudi na raziskovalno-znanstvenem področju, ter z usposabljanjem strokovnega kadra skrbel za krepitev usposabljanja slabovidnih otrok s specialnimi metodami in pripomočki.

Potreba po ohranitvi dejavnosti Centra IRIS na sedanji lokaciji je opredeljena v predhodnih in tudi tem poglavju. Poleg tega pa ta lokacija v osrednjem delu mesta omogoča inkluzijo otrok in mladostnikov z oviranostjo in bi tudi v ekonomskem smislu imela selitev Centra IRIS na drugo lokacijo za populacijo ranljive skupine, kateri je Center IRIS namenjen, pogubne učinke, saj bi iskanje, določitev, opremljanje zemljišč in novogradnja celotnega kompleksa terjalo nesorazmerne stroške v primerjavi z možnostjo prenove kompleksa, saj gradnje novega kompleksa ni moč uresničiti v ustreznem časovnem okviru.

Naročnikove prostorske zahteve so specifične, pogojene s učnimi procesi in znanstvenimi raziskavami, ki jih izvaja Center IRIS. Prostorska stiska znotraj obstoječih stavb je najbolj očitna pri objektu stavbe šole, kjer členitev konstrukcijskega rastra narekuje dimenzije prostorov, ki so z vidika današnjih zahtev neustrezni. Obstoječ objekt tudi ni več tehnično/statično ustrezen za opravljanje učnega procesa. Največjo težavo je povzročalo pomanjkanje delovnega prostora, saj v učilnic in pisarn premalo. Prav tako so se soočali s prostorsko stisko za umestitev specifične opreme, ki se je kopičila po hodnikih, namesto v namenskih prostorih, kar ni ustrezno tudi iz varnostnih vidikov. Natečajna rešitev je bila obdelana na konceptualni ravni. Podrobnejše zahteve za izvajanje učnega procesa bodo podane v fazi priprave projektnih nalog za potrebe načrtovanja in izdelave dokumentacije na višji ravni.

Menimo, da navedene okoliščine, povezane v celoto, skupaj s potrebo po zagotavljanju ustreznega učnega in delovnega okolja, kot jih tudi navajajo podzakonski akti, jasno in nedvoumno definirajo objektivno okoliščino, zaradi katere je dopustna lokacijska preveritev in sicer: nujnost ohranitve Centra IRIS na obstoječi lokaciji s potrebo po celostni preureditvi kompleksa na način, da se omogoči nadaljevanje dejavnosti v ustreznih prostorskih razmerah.

Lastnosti okoliščine so takšne, da se jo lahko opredeli kot objektivno okoliščino:

- **povezanost z lokacijo:** potreba po programski in fizični prenovi Centra IRIS na obstoječi lokaciji, kot izhaja iz vsebinskih in programskih zahtev in strateško usmeritvijo prostorskega razvoja MOL, da krepi tovrstne dejavnosti na obstoječih lokacijah,
- **določitev alternativne lokacije predstavlja nesorazmerne stroške,** glede na možnosti notranjega razvoja na predmetni lokaciji ob spremenjenih prostorskih pogojih in še vedno zagotavljanju javnega interesa,
- **objektivna,** saj ni generirana s strani investitorja, temveč iz dejstva, da Center IRIS kot tak na tej lokaciji že deluje, **na celotnem območju MOL pa z OPN MOL ID ni načrtovane niti ni omogočene nadomestne lokacije.**

Z OPN MOL ID v EUP VI-329 predpisana določila niso ustrezna z vidika zagotavljanja dopustnosti prenove kompleksa. Z odstopanjem se bo zagotovila dopustnost povečanja površin za izvajanje učnega procesa.

V 3. odstavku 136. členu ZUreP-3 je tudi določeno, da lahko občina ne glede na prvi in drugi odstavek 136. člena dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

Gradbeni zakon (GZ-1; Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A) v 3. členu določa: bistvene zahteve so gradbenotehnične lastnosti, ki jih morajo izpolnjevati objekti za zagotavljanje njihove varne in učinkovite uporabe. Bistvene zahteve za objekte so podrobneje določene v 2. odstavku 25. člena GZ-1: 1. mehanska odpornost in stabilnost, 2. varnost pred požarom, 3. higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja, 4. varnost pri uporabi, 5. zaščita pred hrupom, 6. varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije, 7. univerzalna graditev in uporaba objektov ter 8. trajnostna raba naravnih virov.

Objekt šole v kompleksu Centra IRIS z vidika potresne varnosti ni odporen in ne ustreza sodobnim standardom potresno varne gradnje (Evrokod), objekt bi bilo treba statično sanirati in ojačiti konstrukcije (ojačitev opečnih stebrov z armiranim betonom ...). Na ta način bi se izboljšala mehanska odpornost in stabilnost objekta. Umestitev specifične opreme na hodnike objekta zaradi soočanja s prostorsko stisko ni ustrezno iz varnostnih vidikov, tudi z vidika varnosti pred požarom in varnosti pri uporabi. Načrtovani posegi bi izboljšali vse navedene bistvene zahteve objekta, tudi varnost pred požarom in varnost pri uporabi, zaščito pred hrupom, varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije, univerzalno graditev in uporabo objektov ter trajnostno raba naravnih virov. Hkrati pa Centru IRIS za zagotavljanje sodobnega učnega procesa primanjkuje tudi veliko dodatnih površin.

Center IRIS zato svoj dolgoročni razvoj vidi na trenutni lokaciji.

S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN MOL ID, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

Skladno s prvim odstavkom 136. člena lahko občina z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Pripoznano je dejstvo, da gre z možnostjo uresničitve celostne prenove območja za sinergijo med uresničevanjem javnega interesa po ohranitvi in nadaljnjem razvoju obstoječe dejavnosti.

Območja družbenih dejavnosti v OPN MOL ID

OPN MOL ID v 57. členu določa, da je treba obstoječe objekte družbene infrastrukture s področja vzgoje in izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, športa in kulture ohranjati oziroma nadomestiti na drugi lokaciji znotraj funkcionalne enote ali v primeru zadostne oskrbe posamezne zvrsti družbene infrastrukture uporabiti za zagotavljanje drugih zvrsti družbene infrastrukture.

Predmetno območje lokacijske preveritve se nahaja v območju funkcionalne enote Vič.

Vsi rezervati z namensko rabo CDi – območja centralnih dejavnosti za izobraževanje (območja, namenjena izobraževanju in raziskovalnim ustanovam) oziroma CDo – območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje (območja, namenjena predšolski vzgoji in osnovnošolskemu izobraževanju), ki so določeni z OPN MOL ID na celotnem območju MOL, so namenjeni že načrtovanim stavbam za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko, srednješolsko, visokošolsko in univerzitetno izobraževanje. V OPN MOL ID ni območja Cdo ali CDi, v katerem bi bila načrtovana gradnja še nedoločena oziroma neopredeljena – torej na celotnem območju MOL ni možnosti za preselitev obstoječega Centra IRIS.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz prve alineje 2. odstavka 136. člena ZUreP-3.

5.2 JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Pri prostorskem načrtovanju je treba upoštevati predvsem javno korist, javno dobro in blaginjo uporabnikov mesta oziroma države. Temeljito je treba pretehtati nasprotujoče si pobude in interese, tako z vidika sorazmernosti posega v prostor kot izboljšave obstoječega stanja ter konfliktnost rabe prostora in koristi za mesto.

Umestitev stavbe za izobraževanje in usposabljanje otrok s posebnimi potrebami ter stavbe za nastanitev teh otrok v enoto urejanja prostora CDz, namenjeno centralnim dejavnostim na področju zdravstva, zahteva tehtanje različnih javnih interesov. Na eni strani imamo osnovno namembnost območja, ki predvideva pretežno zdravstvene dejavnosti, na drugi strani pa javni interes po vključujoči in dostopni izobraževalni infrastrukturi, še posebej za ranljive skupine, kot so otroci s posebnimi potrebami.

Javni interes za tovrstno izobraževalno stavbo izhaja iz:

- zagotavljanja enakih možnosti za vse otroke,
- nujnosti zagotavljanja specializiranih storitev v bližini zdravstvenih ustanov (sinergija med zdravstvenimi in izobraževalnimi programi),
- regionalne prostorske uravnoteženosti ter
- ustrezne dostopnosti za uporabnike in njihove družine.

Zato je umestitev tovrstnega objekta v območje utemeljena z vidika celostne oskrbe otrok s posebnimi potrebami, kar predstavlja pomembno dodano vrednost v javnem interesu.

Center IRIS je ustanova državnega pomena, ustanovljena za opravljanje javne službe na področju vzgoje in izobraževanja otrok s posebnimi potrebami, in sicer otrok s slepoto in slabovidnostjo.

Izjava pa tudi javnoveljavni vzgojno-izobraževalni program za otroke z avtizmom, ki ga je v izvajanje določil minister, pristojen za izobraževanje otrok in mladostnikov s posebnimi potrebami.

Poleg javne službe Center IRIS izvaja tudi dopolnilne dejavnosti za kakovostno vzgojo in izobraževanje otrok s posebnimi potrebami ter njihovo vključevanje v širšo družbeno skupnost.

Od leta 1919, ko je bil ustanovljen takratni Zavod za slepe je naše poslanstvo izobraževati in vzgajati slepe in slabovidne otroke in mladostnike za aktivno vključevanje v družbo, v kateri bo posameznik imel enakovreden položaj ter v njej deloval odgovorno do sebe in drugih. Pozornost Centra IRIS je namenjena celoviti individualni obravnavi slepih in slabovidnih otrok in mladostnikov, svetovanju, usposabljanju ter nudenju podpore tako uporabnikom kot njihovim staršem ter izvajalcem vzgojno izobraževalnih programov v inkluziji. Posebna skrb je namenjena strokovnemu razvoju na področju poučevanja slepih in slabovidnih ter ozaveščanju javnosti o posebnih potrebah oseb z okvaro vida.

V zadnjih letih je inkluzija na področju šolstva zelo napredovala. Tako se vedno več slepih in slabovidnih otrok izobražuje v svojem domačem kraju. V Centru IRIS pa vedno več otrok obiskuje prilagojeni izobraževalni program z enakovrednim izobrazbenim standardom za otroke z avtizmom, ki ga Center IRIS od leta 2020. Center IRIS je postala ustanova, ki s pomočjo vedno številčnejše mobilne službe, svojim strokovnim znanjem, razvojem področja slepote in slabovidnosti, prilagajanju učbenikov in ostalih učnih gradiv skrbi za njihovo kvalitetno izobraževanje.

Cilj gradnje je zagotoviti ustrezne prostorske pogoje in kakovostno izvajanje vzgojno-izobraževalnega in zdravstvenega programa za slepe in slabovidne otroke, pa tudi za otroke z avtističnimi motnjami ter otroke s posebnimi potrebami, vključno s strokovnim centrom in nastanitvenimi površinami.

Predlagani posegi niso v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, dejansko ustvarjajo sinergijo za možnost njihove uresničitve, zato menimo, da je s tem izpolnjen pogoj iz prve alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3. Predvsem gre za projekt, katerega realizacija je javni interes. Predlagana odstopanja bodo omogočila gradnjo objekta v katerem se bodo lahko kakovostneje izvajali programi za socialno vključevanje in usposabljanje za dejavno življenje in delo učencev, usposabljanje strokovnih delavcev in staršev.

Zato predlagano individualno odstopanje, ne samo da ni v nasprotju, je celo v javnem interesu, saj je v skladu s strateškimi cilji in usmeritvami, ki jih določa OPN MOL SD.

Eden od ciljev zasnove prostorskega načrtovanja je slediti smernicam dostopnosti za vse in upoštevati potrebe vseh meščanov, brez razlikovanja glede na starost, spol, status in zmožnosti in zagotavljati ustrezno dostopnost družbene infrastrukture ter hkrati slediti ciljem na državni in regionalni ravni.

Predlagano odstopanje ne spreminja namenske rabe prostora, niti ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora. Prav tako, razen predlaganih odstopanj z dopolnitvijo dejavnosti, ne spreminja nobenih drugih parametrov, določenih v OPN za to območje. Zato individualno odstopanje ni v nasprotju s konkretnimi interesi in cilji prostorskega razvoja MOL, kot so določeni v izvedbenem delu OPN.

S predvidenimi posegi bi se zagotovila uresničitve zadanega strateškega cilja in sicer pozitivni družbeno-socialni učinki kot je vključevanje ranljivih skupin prebivalcev v izobraževanje za dejavno življenje in delo.

MOL v strateških ciljih jasno opredeljuje smernice dostopnosti za vse in upoštevanje potreb vseh meščanov, brez razlikovanja glede na starost, spol, status in zmožnosti in zagotavljati ustrezno dostopnost družbene infrastrukture mesta, te na državni in regionalni ravni spodbujanje urbane centralnosti nacionalnega in regionalnega pomena. Poleg tega se MOL zavezuje k spodbujanju in krepitvi tovrstnih dejavnosti, saj samo preko njih lahko zagotovi vključevanje ranljivih skupin v družbo, v kateri bo posameznik imel enakovreden položaj in bo v njej deloval odgovorno do sebe in drugih, kar dodatno narekuje krepitev dejavnosti na že obstoječi lokaciji.

Gradnja novega objekta na drugi lokaciji tudi predstavlja nesorazmerne stroške, saj bi poleg novega objekta izobraževalno/strokovnega centra zahtevala preselitev tudi domskega objekta ter ponovna ureditev vseh zunanjih izobraževalnih površin.

Predlagana dopolnitev dopustnih dejavnosti ni v nasprotju z javnim interesom varovanja virov pitne vode.

OPN MOL SD določa najpomembnejše strateške cilje pri oskrbi z vodo, med katerimi je tudi varovati vse obstoječe in potencialno pomembne vodne vire ter izvajati zaščitne in sanacijske ukrepe za ogrožene vodne vire. Ta določila so skladna z načeli **trajnostne rabe prostora** ter **preventivnega varstva okolja**, ki zahtevajo, da se vsak poseg v prostor presoja tudi z vidika vplivov na vire pitne vode.

Dodatno 78.a člen (podzemne vode) OPN MOL ID določa posebne omejitve gradnje pod nivojem terena na krovnihi plasteh vodonosnika zaradi posebnih geomehanskih razmer, zaščite podzemne vode in stabilnosti sosednjih objektov, ki določajo da je treba z geološko geomehanskim elaboratom dokazati, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko geomehanske razmere za sosednja območja in objekte. Merila in pogoje za posege v prostor na tem vodovarstvenem območju določa Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15, 181/21, 60/22 in 35/23 – odl. US), ki določa, da je za gradnjo 1263 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo označeno »+« (kamor spada z lokacijsko preveritvijo predlagana dopolnitev) gradnja dopustna. Za gradnjo 1242 Garažne stavbe označeno z »pd« pa je treba **v postopku izdaje vodnega soglasja za gradnjo objektov** ter izvajanju gradbenih del preveriti vplive na vodni režim in stanje vodnega telesa.

Instrument lokacijske preveritve se uporablja izključno za manjša odstopanja ali dopolnitve dopustnih dejavnosti, ne pa za bistvene spremembe prostorskih ureditev. **Predmetna lokacijska preveritev dopolnjuje dopustne dejavnosti in ne spreminja že z veljavnim OPN MOL ID dopustnih gradenj.** Med te že dopustne gradnje sodi tudi podzemna garaža. Dopolnitev nove predlagane dejavnosti tako ne pomeni novega tveganja za onesnaženje podzemne vode.

Dodatna analiza tveganja v postopku lokacijske preveritve ni potrebna, ker so omejitve gradnje na vodovarstvenem območju že jasno določene v veljavnem prostorskem aktu (OPN MOL ID) in v uredbi o vodovarstvenem območju. Zato je javnemu interesu varovanja virov pitne vode v celoti zadoščeno že z obstoječimi določili in jih je treba upoštevati v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Predlagana dopolnitev dopustnih dejavnosti ni v nasprotju z javnim interesom z vidika cestno-prometnega urejanja v kolikor bodo v fazi projektiranja in gradnje objektov upoštevane naslednje umeritve za določitev najustreznejše rešitve:

Prometno omrežje je treba načrtovati celostno, s kakovostnim zagotavljanjem dostopnosti in trajnostne mobilnosti. Pri zasnovi območja je treba v največji možni meri upoštevati splošne

smernice s področja trajnostne mobilnosti, izhodišča Celostne prometne strategije Mestne občine Ljubljana, ki narekujejo načrtovanje javnega prostora in ureditev po meri pešcev, kolesarjev in javnega potniškega prometa, treba je upoštevati Navodila za načrtovanje prometnih ureditev v MOL.

Pri določanju ciljev in izhodišč razvoja prostora in načrtovanju ureditve je potrebno upoštevati vidik trajnostne mobilnosti oziroma zagotoviti ustrezne pogoje za spodbujanje pešačenja, kolesarjenja, uporabe JPP ter ostalih alternativnih oblik trajnostne mobilnosti.

Prometno urejanje znotraj območja lokacijske preveritve:

V sklopu gradbene parcele se morajo zagotavljati intervencijske in dostavne površine, površine za parkiranje, površine za zbiranje in prevzem vseh vrst odpadkov, zelene površine, ureditev komunalnih vodov in naprav ter vse površine, ki bodo služile funkcioniranju objektov.

Komunalne odpadke je treba zbirati na zbirnem mestu. Zbirno mesto je treba urediti tako, da je zagotovljena higiena in da ni negativnih vplivov na javno površino ali sosednje objekte. Zbirno mesto je stalno mesto, ki mora biti na zasebni površini. Prevzemno mesto komunalnih odpadkov je začasno mesto, praviloma na najbližji možni javni površini, in ne sme ovirati ali ogroziti rabe teh površin. Prevzemno mesto mora biti določeno tako, da izvajalcu javne službe omogoča prevzem in odvoz komunalnih odpadkov.

Parkiranje in dostava:

Parkirni normativi se uporabljajo skladno z določili OPN MOL ID. Lahko se določijo tudi na podlagi mobilnostnega načrta, s katerim se dokaže, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje Celostne prometne strategije MOL in drugih dokumentov na področju trajnostne mobilnosti.

Posebno pozornost je treba nameniti določitvi izvajanja dostave uporabnikov Centra IRIS, vključno z določitvijo prostora za časovno omejeno ustavljanje in parkiranje vozil za njihovo dostavo.

Treba je določiti poti in prostor za izvajanje vseh potrebnih manevrov in prostor za parkiranje za vozila, ki zagotavljajo obratovanje nameravane ureditve (zaposleni, izvajanje gospodarskih javnih služb, reševalna vozila...) na območju obravnave in njegovem vplivnem območju.

Treba je preveriti tudi možnost ureditev nekaj kratkotrajnih parkirnih mest za taksi vozila oz. druga dostavna vozila, vključno z zagotovitvijo njihovega obračanja oz. uvoza in izvoza.

Na območju naj se zagotavlja zadostno število parkirnih mest za kolesa, katera naj zagotavljajo varnost in zaščito pred vremenskimi vplivi ter vandalizmom.

Vplivno območje:

Načrtovana gradnja bo predstavljala povečanje prometnih potreb za slepe in slabovidne, predvsem z vidika zagotavljanja prometne varnosti in udobnosti zanje. Posledično to pomeni zahtevnejšo in celovitejšo prometno obravnavo za določitev novih rešitev na vplivnem območju gradnje. Vplivno območje mora zajemati vsaj Jamovo cesto, Jadransko ulico, Tržaško cesto, Trg Mladinskih delovnih brigad in Groharjevo cesto ter odseke javnih cest in poti znotraj navedenega območja.

Uresničitev posegov in ohranitev Centra IRIS na predmetni lokaciji, ki bi jih omogočila lokacijska preveritev, ne bi bilo v ničemer v koliziji z javnim interesom. Dejansko gre za sinergijo med uresničevanjem družbenega interesa in strateško zadanih ciljev MOL. Celovita prenova območja z izvedbo gradbenih posegov, bi udejanjila zadane cilje strateškega prostorskega razvoja.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

5.3 DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA

Investicijska namera celovite preureditve območja EUP VI-329 je skladna s predpisano podrobno namensko rabo prostora v OPN MOL SD - Območje centralnih dejavnosti, ki območje opredeljuje kot območje šolstva in zdravstva.

Realizacija posegov ne bo omejevala bodočih ureditev, saj gre za posege vezane na »zaprto«, zaključeno in z vidika lastništva enovito zemljišče. Vsi posegi na stavbah se bodo zvrstili znotraj zemljišč za gradnjo v lasti pobudnika (investitorja). Rešitve so bile pridobljene na javnem natečaju, ki je kot instrument najvišji garant, da se bo dosegla uresničitev javnega interesa.

Predlagana dopolnitev dopustnih dejavnosti ne bo spreminjala podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev in faktorjev, ki jih ti določajo, ravno tako se ne spreminjajo določila o dopustnih tipih objektov (15. – 18. člen, OPN MOL ID), določila o velikosti in zmogljivosti objektov (19. – 22. člen, OPN MOL ID) in določil glede prometa (37. – 38. člen, OPN MOL ID). Pozidava bo posledično ostala znotraj maksimalnih gabaritov določenih v OPN MOL ID tako, da ne bo spremenila načrtovanega videza območja ali povzročila motečega vpliva na podobo naselja in krajine.

Predvideni posegi ne bodo imeli negativnega vpliva na podobo naselja in krajine, ne bodo poslabševali bivalnih in delovnih razmer niti ne bodo negativno spremenili načrtovanega videza območja. To se utemeljuje s spodaj navedenimi dejstvi.

Predlagana odstopanja bodo omogočila gradnjo objekta v katerem se bodo lahko kakovostneje izvajali programi za socialno vključevanje in usposabljanje za dejavno življenje in delo učencev, usposabljanje strokovnih delavcev in staršev.

Dopolnitev dejavnosti je nujno, da lahko Center IRIS na dolgi rok lahko opravlja svojo obstoječo dejavnost pod pogoji, ki zagotavlja poslanstvo vzgoje in vključevanja v družbo otrok s posebnimi potrebami, v kateri bo posameznik imel enakovreden položaj in bo v njej deloval odgovorno do sebe in drugih.

Območje Centra IRIS sodi v območje t. i. »kompaktnega mesta«, t. j. predel mesta z značilno gosto pozidanostjo in relativno stabilno morfološko zgradbo. Posegi v tem delu mesta se dogajajo z zapolnitvami obstoječe stavbne strukture, prenovo stavbnega fonda in / ali celovitim prestrukturiranjem degradiranih območij. Ugotovimo lahko, da je območje Centra IRIS predmet prenove in zgoščevanja, kar sta dva od temeljnih doktrin trajnostnega prostorskega razvoja.

Območje Viča je nadalje preplet pretežno nizkih stanovanjskih površin, objektov s terciarnimi dejavnostmi in izobraževalnih programov. **V kontekstu programske vizije območja, se intenzifikacija dejavnosti Centra IRIS dogaja skladno s strateškimi usmeritvami, saj bo dopolnitev dejavnosti skladna z načrtovanim razvojem mesta.**

Parkirni normativi za 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo določajo različne kategorije glede na namembnost in sicer je načrtovana namembnost opredeljena kot 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (posebne šole za ovirane v razvoju), ki predpisuje naslednji normativ za motorni promet 1 PM/7 učencev in dodatno 1 PM/oddelek za kratkotrajno parkiranje staršev ter za kolesa 1 PM/2 učilnici.

Namembnost	Normativ OPN MOL ID	Kapaciteta	Št. PM
------------	---------------------	------------	--------

12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (zdravstveni dom, ambulate)	1 PM/20,00 m ² BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce	7830 m ²	391
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (posebne šole za ovirane v razvoju)	1 PM/7 učencev in dodatno 1 PM/oddelek za kratkotrajno parkiranje staršev	184 učencev, 29 oddelkov	27+29=56

Primerjava med območji CDz - centralnih dejavnosti za zdravstvo in dejavnostjo 12630 – Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (posebne šole za ovirane v razvoju) pokaže, da imajo zdravstvene dejavnosti (12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (zdravstveni dom, ambulate)) bistveno višje parkirne normative, saj se zahteva približno 1 parkirno mesto na 20 m² BTP površine oziroma ne manj kot 3 PM od tega mora biti najmanj 50% za obiskovalce, medtem ko je pri načrtovani šoli normativ 1 PM na 7 učencev in dodatno 1 PM na oddelek za kratkotrajno parkiranje staršev. Posledično zdravstvene dejavnosti ustvarjajo večjo potrebo po parkirnih površinah in povzročajo stalno ter intenzivno obremenitev cestnega omrežja zaradi neprekinjenega prihajanja pacientov in zaposlenih, pri čemer se pojavljajo izrazite prometne konice. Pri načrtovani šoli je prometna obremenitev bistveno manjša in razpršena, saj velik del učencev lahko prihaja z organiziranimi prevozi, starši pa ustvarijo le kratkotrajne prometne tokove ob začetku in koncu pouka. Struktura prometa je tako pri zdravstvenih dejavnostih osredotočena na osebna vozila, medtem ko je pri načrtovani šoli lahko večji delež trajnostnih oblik mobilnosti, z manjšim številom potrebnih dolgoročnih parkirnih mest. Dodatno ima načrtovana šola povečane zahteve po dostopnosti za kombije, medtem ko so pri zdravstvenih dejavnostih ključna tudi parkirišča za invalide in dovozi urgentnih vozil.

Vpliv na prometne tokove se med namembnostmi bistveno razlikuje. Zdravstvene dejavnosti ustvarjajo stalne in goste prometne tokove čez ves dan, saj se pacienti in zaposleni izmenjujejo v kratkih časovnih intervalih, kar povzroča visoko frekvenco prihodov in odhodov ter izrazite prometne konice v jutranjih in dopoldanskih urah. Takšen promet je težje obvladljiv in bolj obremenjuje okoliško cestno omrežje, saj zahteva večjo pretočnost in zmogljivost cest ter povečuje tveganje za zastoje. Pri načrtovani šoli so prometni tokovi bistveno manjši in bolj predvidljivi, saj lahko večina učencev prihaja organizirano, hkrati pa so prihodi in odhodi staršev kratkotrajni in časovno omejeni predvsem na začetek in konec pouka.

Šola tudi lažje podpira in usmerja k ciljem trajnostne mobilnosti.

V kontekstu prometne vizije območja, bo intenzifikacija dejavnosti Centra IRIS sicer povečala kratkotrajne prometne vrhove, vendar pa je v primerjavi z dopustno dejavnostjo na območju ugodnejša.

Poleg tega je območje pod režimom varovanja kulturne dediščine. Vse urbanistično arhitekturne rešitve bodo usklajene z zahtevami in usmeritvami zavoda pristojnega za varovanje kulturne dediščine. V tem oziru bodo tudi **rešitve usklajene do te mere, da bodo pozitivno spreminjale načrtovani videz območja in ne bodo ustvarjale motečega vpliva na podobo naselja.**

Dopustnost tudi stavbe za izobraževanje, usposabljanje in bivanje otrok s posebnimi potrebami ne bo spremenila karakterja tega dela mesta saj ta dejavnost na območju že obstaja. **Dopustitev predlagane stavbe v PPIP dejansko ni odstopanje od splošnih določil za namensko rabo CD**

(območja centralnih dejavnosti) ter od opredelitve v Strateškem delu OPN MOL, kjer je območje že opredeljeno kot območje šolstva in zdravstva.

Intenzifikacija objektov bo imela pozitiven vpliv na podobo naselja. S prenovo obstoječega objekta DOM in novogradnjo šolskega objekta bo območje pridobilo sodoben izgled, ki sledi trendom uresničevanja trajnostnega razvoja.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

5.4 MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ

Območje lokacijske preveritve na jugu, zahodu in vzhodu meji na zemljišča v lasti MOL, na severu pa območje lokacijske preveritve meji na zemljišča v lasti fizičnih in pravnih oseb.

Predlagana dopolnitev dopustnih dejavnosti ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj se z dopolnitvijo ne spreminjajo določila o zahtevanih odmikih stavb od sosednjih parcel, ki jih določa 24. člen OPN MOL ID. Prav tako, se ne spreminja regulacijskih linij in velikosti enot urejanja prostora, ki so določene v okviru OPN MOL ID. Z dopolnitvijo dopustnih dejavnosti se ne spreminja predvidenih maksimalnih gabaritov, kar zagotavlja tudi ohranjanje načrtovane osončenosti sosednjih parcel.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

5.5 PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI

Območje lokacijske preveritve se nahaja oziroma meji na naslednja območja pravnih režimov:

Objekti in območja kulturnih spomenikov, varstvena območja dediščine, registrirana arheološka najdišča, območja in objekti registrirane kulturne dediščine:

a) Ev. št.: 20034;

Ime: Ljubljana – Mestna četrt Kolezija

Režim: dediščina

Vrsta: naselbinska dediščina

b) Ev. št.: 329

Ime: Ljubljana - Arheološko najdišče Ljubljana

Režim: spomenik

c) Evidenčna številka: 18747

Ime: Ljubljana - Hiša Langusova 8

Režim: dediščina

Vrsta: stavbna dediščina

Arhitekturne rešitve za novogradnjo so bile pridobljene z javnim natečajem. V natečajno gradivo so bile vključene usmeritve organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine. Vsebine

elaborata lokacijske preveritve so usklajene, kar se v postopku sprejetja sklepa o lokacijski preveritvi izkazuje s pridobljenim mnenjem s strani pristojnih organov.

Vodni viri

c) Vodovarstveno območje: Vodarna Brest

Režim: III, širše vodovarstveno območje

Predpis: Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane (Ur. l. RS, št. 115/07, 9/08-popr., 65/12, 93/13)

Z lokacijsko preveritvijo predvideni posegi so v skladu z določili nosilca urejanja prostora, pristojnega za varovanje vodnih virov. Slednje se izkazuje s pridobljenim mnenjem s strani pristojnega organa.

Predvideni prostorski akti

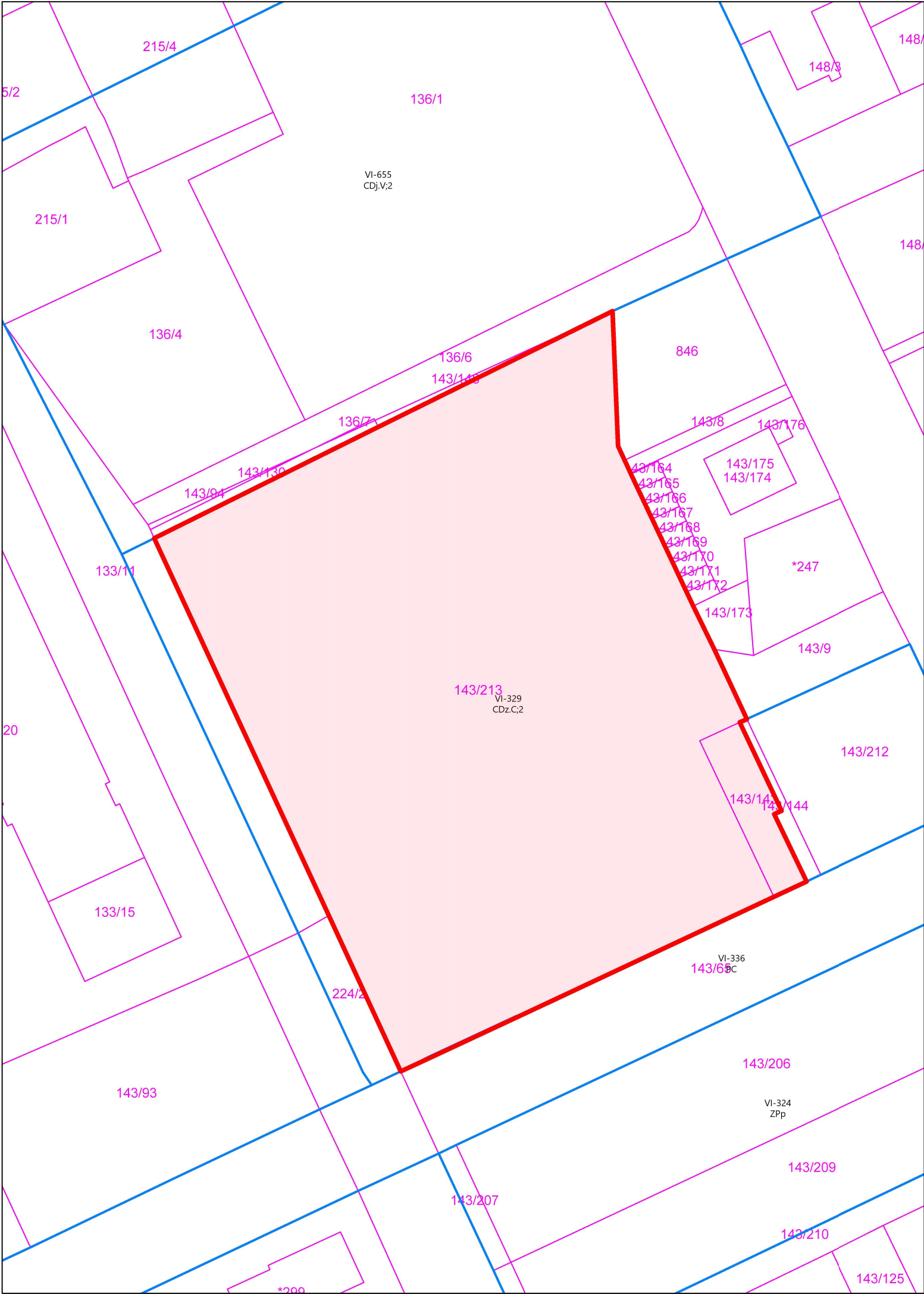
d) Na območju lokacijske preveritve ni predvidenih državnih izvedbenih aktov ali občinskih podrobnih izvedbenih aktov.

Glede na navedeno menimo, da lokacijska preveritev ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti in je s tem izpolnjen pogoj iz četrte alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

II. GRAFIČNI DEL

1. Katastrski načrt s prikazom območja lokacijske preveritve

M 1:500



LEGENDA



MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE



KATASTRSKI NAČRT



MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA

RD-320

OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA



PROJEKTANT



LJUBLJANSKI URBANISTIČNI ZAVOD d.d.
Verovškova ulica 64, 1001 Ljubljana
Telefon +386(0)1 360 24 00
www.luz.si • info@luz.si

PROJEKT

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
EUP VI-329 »IRIS« v Mestni občini Ljubljana

NAROČNIK

RS, MINISTRSTVO ZA VZGOJO IN IZOBRAŽEVANJE
Masarykova cesta 16
1000 Ljubljana

ODGOVORNI VODJA PROJEKTA

Janja SOLOMUN, univ. dipl. inž. arh.
PPN 1520

ODGOVORNI PROJEKTANT

Ines ROT, univ. dipl. inž. arh.

SODELAVCI

Urša ROT, mag. inž. arh.

FAZA PROSTORSKEGA AKTA

LOKACIJSKA PREVERITEV

NAČRT

KATASTRSKI NAČRT
S PRIKAZOM OBMOČJA
LOKACIJSKE PREVERITVE

ID PA: 6155

ŠT. PROJEKTA: 9460

MERILO: 1:500

ŠT. NAČRTA: 1

DATUM Julij 2025

III. SEZNAM VIROV IN DOKUMENTACIJE, KI JE BILA UPORABLJENA PRI IZDELAVI ELABORATA

- Atlas okolja
- 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)
- 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, 42/18, 78/19 – DPN, 59/22 in 75/23 – odl. US)
- Prostorsko informacijski sistem Urbinfo:
<https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>
- e-geodetski podatki, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>