

Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 35050-7/2019-37
Datum: 20. 8. 2020

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVILA: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,
Oddelek za urejanje prostora

**ZUNANJI
STROKOVNJAK:** /

NASLOV: Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja, ki se ureja z
Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij
urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8
Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta (za
dela prostorskih enot P3 in C3)

POROČEVALCA: mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje
prostora
Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske izvedbene
akte in prenovo

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta (za dela prostorskih enot P3 in C3).

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:

- predlog sklepa z obrazložitvijo

Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ... seji dne... sprejel

S K L E P

**o lokacijski preveritvi za del območja, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta
(za dela prostorskih enot P3 in C3)**

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišče, ki obsega naslednje parcele v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje: 172/29, 172/30, 172/31, 172/34, 172/35 in 172/36, in se po določitvi Odloka 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 – obvezna razlaga, 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 in 78/19 – DPN) nahaja v delu enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) PL-94 s podrobnejšo namensko rabo PC (površine pomembnejših cest) in delu EUP PL-132 s podrobnejšo namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti). Območje lokacijske preveritve se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta (Uradni list RS, št. 40/09 in 78/10; v nadaljnjem besedilu: OPPN) in se nahaja v delih prostorskih enot P3 in C3.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev iz:

- 9. člena OPPN, odstavka pod podnaslovom »PROSTORSKA ENOTA P3«, ki določa, da je v pritličju poslovno-stanovanjskega objekta D obvezen javni program, in sicer tako, da je javni program obvezen v obsegu najmanj 40 % bruto tlorisnih površin pritličja;
- 12. člena OPPN, odstavka pod podnaslovom »PROSTORSKA ENOTA P3«, ki v zvezi z oblikovanjem objekta D določa, da naj bo poudarjena vertikalna členitev fasade, in sicer tako, da je členitev fasade lahko poudarjena vertikalno, horizontalno ali kot kombinacija vertikalne in horizontalne členitve;
- 28. člena OPPN, odstavka pod podnaslovom »1. Tlorisni gabariti objektov«, ki določa, da se tlorisni gabariti objekta smejo spremeniti do $\pm 2\%$, vendar ne več kot za + 2,00 m, razen vzhodne strani objekta A in strani objekta D proti Strupijevemu nabrežju, ki ne smeta biti preseženi, in sicer tako, da tlorisne gabarite objekta D proti Strupijevemu nabrežju lahko presegajo balkoni, ki lahko segajo največ do meje s prostorsko enoto C3.

3. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati petnajsti dan po objavi.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 1584

Številka: 35050-7/2019-

Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev

predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta (za dela prostorskih enot P3 in C3)

I. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelj za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3) (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa) sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki določa:
 - v drugi alineji 127. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu;
 - v prvem odstavku 129. člena, da občina lahko dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju;
 - v drugem odstavku 129. člena, kjer so opredeljene objektivne okoliščine iz prvega odstavka;
 - v četrtem odstavku 131. člena, ki v zvezi s postopkom lokacijske preveritve določa, da občinski svet lokacijsko preveritev s sklepom potrdi ali zavrne;
 - v šestem odstavku 131. člena, ki v zvezi s postopkom lokacijske preveritve določa, da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena ZUreP-2;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki v prvi alineji 27. člena določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema odloke in druge akte Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL).

Lokacijska preveritev omogoča individualna odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. Za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta občina lahko dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. Objektivne okoliščine so lahko omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, ali medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu.

Ta individualna odstopanja so dopustna, če niso v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, če se z njimi lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, če ne zmanjšujejo možnosti pozidave sosednjih zemljišč in če niso v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

S sklepom o lokacijski preveritvi se na podlagi pobude investitorja dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namene izvedbe njegove gradbene namere brez spremembe prostorskega izvedbenega akta.

Na podlagi 133. člena ZUreP-2 sklep o lokacijski preveritvi predstavlja obvezno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od izdaje sklepa o lokacijski preveritvi, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

II. RAZLOGI IN CILJI, ZARADI KATERIH JE AKT POTREBEN, TER OCENA STANJA

A. POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

Pobuda: MOL je dne 10. 12. 2019 prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve. Pobuda je bila dana za namen dopustitve individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za:

- zmanjšanje zahtevanega obsega javnega programa v pritličju,
- dopustitev, poleg vertikalne členitve fasade, tudi horizontalne členitve ali njune kombinacije in
- gradnjo balkonov preko tlorisnih gabaritov objekta D proti Strupijevem nabrežju.

Pobudo za izvedbo postopka je podalo podjetje ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o., Cesta v Kleče 12, 1000 Ljubljana.

Izbrani izdelovalec elaborata za investitorja je podjetje LUZ, d.d., Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana.

Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve. MOL je v skladu s četrtem odstavkom 131. člena ZUreP-2 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-2 in občinskimi prostorskimi akti.

MOL je 20. 2. 2020 izdala sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve – 2. člen Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v MOL (Uradni list RS, št. 41/18). Pobudnik je stroške v višini 2.500 eurov poravnal 26. 2. 2020.

Ministrstvo za okolje in prostor je na poziv MOL izdalo identifikacijsko številko lokacijske preveritve, ki jo ima ta v zbirki prostorskih aktov: 1584.

Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je MOL 4. 3. 2020 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve. MOL je mnenja prejela med 9. 3. 2020 in 8. 6. 2020.

Elaborat lokacijske preveritve je bil, skupaj s pobudo, javno razgrnjen od 30. 6. 2020 do 15. 7. 2020. Gradivo je bilo razgrnjeno na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave MOL, na sedežu Četrtna skupnosti Center in na spletnem naslovu <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>. O javni razgrnitvi je skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 MOL pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč.

V času javne razgrnitve je MOL prejela pripombe ene osebe, ki jih je proučila in do njih zavzela stališča, ki so sestavni del tega gradiva za obravnavo na mestnem svetu.

Postopek lokacijske preveritve vodita Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh., in mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., ki v skladu z ZUreP-2 izpolnjujeta pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

B. NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje, lokacija: Pobuda za lokacijsko preveritev se nanaša na območje, ki skladno z določili Odloka 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 – obvezna razlaga, 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 in 78/19 – DPN) obsega dele enot urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) PL-94 in PL-132 ter se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta (Uradni list RS, št. 40/09 in 78/10; v nadaljnjem besedilu: OPPN).

Območje OPPN se nahaja v Četrtni skupnosti Center, na robu ožjega mestnega središča Ljubljane, ob stiku Roške ceste s Strupijevim nabrežjem in je razdeljeno na dve prostorski enoti: P3, namenjeni gradnji

objektov, in C3, namenjeni prometnim površinam. V P3 je predvidena gradnja poslovno-stanovanjskega objekta D z javnim programom v pritličju. V C3 je predvidena ureditev peš poti na Strupijevem nabrežju, v začetnem odseku pa je dopustna tudi ureditev dovoza iz Roške ceste do podzemne garaže objekta D.

Lokacijska preveritev se nanaša na zemljišča, ki so v lasti podjetja ČELEBIĆ – del območja P3 in del območja C3 (odsek z dovozom do objekta D).

Stanje in namen: Ureditve v OPPN glede objekta D so bile, v času njegove priprave, določene na podlagi idejne zasnove objekta. Od sprejema OPPN je zemljišče zamenjalo lastnika in z njim tudi projektivni biro. Posledica je drugačna zasnova objekta, njegova oblikovanost, oziroma pojavnost.

Investitor želi izvesti objekt D v skladu z novim projektom, zato predlaga, da se z lokacijsko preveritvijo dopusti:

1. ureditev javnega programa le v delu pritličja, ki je dostopno neposredno s terena ob objektu,
2. oblikovanje fasad tako, da se poleg vertikalne dopusti tudi horizontalna členitev fasade ali njuna kombinacija,
3. izvedba balkonov, ki presegajo tlorisne gabarite objekta D proti Strupijevemu nabrežju.

1. Nivo pritličja objekta je, kakor je določeno z OPPN, določen glede na nivo Roške ceste. Dovoz do objekta – Strupijevo nabrežje se od križišča z Roško cesto, vzdolžno ob objektu, spusti za 2 m glede na nivo terena ob Roški cesti, zato pritličje objekta s Strupijevega nabrežja ni dostopno. S tem je otežena izpolnitev določbe OPPN, ki v (celotnem) pritličju zahteva ureditev javnega programa. Javni program v pritličju objekta je smiseln tam, kjer je do njega možno zagotoviti neposreden dostop z javnih površin ob objektu.
2. Zasnova objekta predvideva umestitev balkonov na stran proti Gruberjevemu prekopu (Strupijevemu nabrežju). S tem izkoristi naravne danosti lokacije s pogledi proti reki in zelenemu pobočju Golovca ter omogoči ozelenitev na balkonih, ki prispeva k boljši kvaliteti bivanja v stavbi. Ozelenitev prehaja od pritličja do terasne etaže in ima pozitivne klimatske učinke. Balkoni vizualno ustvarijo horizontalno členitev fasade, kar ni skladno z OPPN, ki določa, da naj bo poudarjena vertikalna členitev fasade.
3. Predvideni balkoni presegajo tlorisne gabarite objekta D, določene z OPPN. OPPN ne dopušča preseganja strani objekta D proti Strupijevemu nabrežju, ki je bila določena do meje priobalnega zemljišča Grubarjevega prekopa (v grafiki OPPN označena kot »meja rezervata Gruberjevega prekopa«). Prepoved preseganja te strani je bila v OPPN določena na podlagi smernic za področje upravljanja z vodami Agencije RS za okolje (sedanja Direkcija RS za vode – DRSV), izdanih leta 2004, ki so izhajale iz Zakona o vodah (ZV-1) in so določale, da morajo biti vsi posegi v prostor (razen eksplicitno dovoljenih) predvideni izven priobalnega zemljišča. Skupaj s pobudo za pripravo lokacijske preveritve je investitor priložil tudi mnenje DRSV, izdano leta 2018, da je predvidena gradnja skladna z določili ZV-1.

C. DOLOČILA OPPN, ZA KATERA SE PREDLAGA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE

1. Za ureditev javnega programa le v delu pritličja se predlaga odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja v 9. členu OPPN (namembnost znotraj območja OPPN), v odstavku pod podnaslovom »PROSTORSKA ENOTA P3«, ki se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na besedilo, ki je podčrtano):

»PROSTORSKA ENOTA P3

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

2. Za oblikovanje fasad tako, da se poleg vertikalne dopusti tudi horizontalna členitev fasade ali kombinacija vertikalne in horizontalne členitve, se predlaga odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja v 12. členu OPPN (pogoji za oblikovanje objektov), v odstavku pod podnaslovom »PROSTORSKA ENOTA P3«, ki se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na besedilo, ki je podčrtano):

»PROSTORSKA ENOTA P3

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

3. Za omogočanje izvedbe balkonov tako, da presegajo tlorisne gabarite objekta D na strani proti Strupijevemu nabrežju, se predlaga odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja v 28. členu OPPN (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev) v odstavku pod podnaslovom »1. Tlorisni gabariti objektov«, ki se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na besedilo, ki je podčrtano):

»1. Tlorisni gabariti objektov

Tlorisni gabariti objekta se smejo spremeniti do $\pm 2\%$, vendar ne več kot za + 2,00 m, razen vzhodne strani objekta A in strani objekta D proti Strupijevemu nabrežju, ki ne smeta biti preseženi.«.

Č. OBJEKTIVNE OKOLIŠČINE ZA INDIVIDUALNO Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi doseganja gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta. Razlog za individualna odstopanja so naslednje objektivne okoliščine:

1. **fizične lastnosti zemljišča, na katere investitor ne more vplivati (višinska razlika na lokaciji)**

javni program v delu pritličja – odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja iz 9. člena OPPN

Objekt je načrtovan kot stanovanjsko-poslovna stavba. Etaže nad pritličjem so namenjene stanovanjem, v pritličju pa je v večjem delu predviden javni program. Umeščen je v severozahodnem delu, ki je orientiran proti Roški cesti in predvideni ploščadi na severni strani, ter v severovzhodnem delu, ki je orientiran proti drugim objektom z javnim programom v območju. V delu pritličja na južni strani so predvidena stanovanja. V tem delu objekta je pritličje zaradi padca nivoja Strupijevega nabrežja dvignjeno nad okoliški teren in zato iz terena ni dostopno. Pogoj OPPN za obvezni javni program v pritličju je izpolnjen v večjem delu pritličja. Objektivne okoliščine, ki omejujejo izvedbo javnega programa na celotnem delu pritličja, so fizične lastnosti zemljišča. Okoliščina, na katero investitor ne more vplivati in ki investitorju onemogoča, da bi izpolnil zgoraj navedeni prostorski izvedbeni pogoj iz 9. člena odloka OPPN, je dejstvo, da se teren na delu območja predvidene gradnje spušča, tako da je del pritličja toliko dvignjen nad okoliški teren, da iz terena v pritličje ni mogoče zagotoviti neposrednega dostopa, vsaj ne brez nesorazmernih stroškov.

2. **nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem OPPN niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora**

a) poleg vertikalne poudarjena tudi horizontalna členitev fasade ali njuna kombinacija – odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja iz 12. člena OPPN

Poleg vertikalne členitve, ki se odraža na severni fasadi, investitor načrtuje južno fasado členiti horizontalno oziroma vertikalno in horizontalno členitev kombinirati. Horizontalna členitev izhaja iz ureditve balkonov. Z umestitvijo balkonov na to stran se izkoristi naravne danosti lokacije s pogledi proti reki in zelenemu pobočju Golovca ter omogoči čim bogatejšo ozelenitev, ki prispeva k boljši kvaliteti bivanja v stavbi. Ozelenitev na balkonih prehaja od pritličja do terasne etaže in ima pozitivne klimatske učinke: pripomore k bolj učinkovitemu hlajenju stavbe v vročini, veže in filtrira prašne delce ter izboljšuje kvaliteto zraka. V primeru oblikovanja južne fasade objekta se odstopa od prostorskega izvedbenega pogoja zaradi drugačnih tehnoloških in oblikovnih rešitev, ki v času priprave in sprejemanja prostorskega akta še niso bile znane oziroma določene, so pa ustreznejše z vidika doseganja ciljev urejanja prostora: racionalna prostorska rešitev, sodobno oblikovanje, učinkovita raba energije.

b) izvedba balkonov, ki presegajo tlorisne gabarite objekta na strani proti Strupijevemu nabrežju – odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja iz 28. člena OPPN

Tlorisni gabariti objekta D na strani proti Strupijevemu nabrežju so bili v OPPN določeni do meje priobalnega zemljišča Grubarjevega prekopa. Obveza, da se jih na tej strani ne sme presegati je bila določena zaradi omejitev dopustnih posegov v priobalnem zemljišču. Na projekt »Hiša Roška« z načrtovanimi balkoni preko te meje je investitor pridobil pozitivno mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda DRSV, Sektor območja srednje Save, št. 35508-1827/2018-2, z dne 10. 1. 2018, v katerem je ugotovljeno, da je rešitev skladna z določili Zakona o vodah in na njegovi podlagi sprejetih podzakonskih predpisov, ki določajo priobalno zemljišče in dopustne posege v njem. Z ureditvijo balkonov se odstopa od prostorskega izvedbenega pogoja zaradi drugačnih tehnoloških in oblikovnih rešitev, ki v času priprave in sprejemanja prostorskega akta še niso bile znane oziroma določene, so pa ustrežnejše z vidika doseganja ciljev urejanja prostora: racionalna prostorska rešitev, sodobno oblikovanje, učinkovita raba energije.

Predlagana individualna odstopanja morajo, skladno s četrtem odstavkom 129. člena ZUreP-2, izpolnjevati še vse naslednje pogoje:

1. da niso v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
2. da se z njimi lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
3. da ne zmanjšujejo možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
4. da niso v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

V postopku lokacijske preveritve je bilo ugotovljeno, da so vsi pogoji za dopustitev individualnega odstopanja izpolnjeni.

Č.1 JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Predlagana individualna odstopanja niso v nasprotju z javnim interesom. Odstopanja ne spreminjajo namenske rabe prostora, niti pogojev za ureditve v drugih enotah urejanja prostora. Predvidene javne površine zaradi odstopanj ne bodo spremenjene, z dopustitvijo odstopanj bo omogočena gradnja predvidenega objekta in s tem tudi ureditev (dela) Strupijevnega nabrežja.

S prostorsko zasnovo Mestne občine Ljubljana so bile podane usmeritve oziroma koncept predvidenega prostorskega razvoja v občini. Določena je bila glavna razmestitev dejavnosti in rabe prostora, pomembni sistemi infrastrukture in zlasti prometa ter varovanja dediščine, naravnih in drugih dobrin. Cilji prostorskega razvoja MOL so:

- umeščanje dejavnosti v prostor tako, da se med seboj ne motijo oziroma da se med seboj dopolnjujejo,
- omogočanje učinkovitega in zanesljivega delovanja mesta in mestnega gospodarstva z različnimi okolju prijaznimi (predvsem javnimi) prometnimi sredstvi in ureditvami,
- načrtovanje mesta in širšega območja občine tako, da se ohranja čisto okolje, zmanjša okoljska tveganja (predvsem z ustreznim ravnanjem z odpadki) in zagotavlja varno preskrbo z vodo,
- prijazno in odprto mesto za vse, predvsem za otroke in starejše, za prizadete in za marginalne skupine, skratka strpno, polikulturno in demokratično do vseh,
- zgoščevanje mesta – usmerjanje razvoja v pospešeno urbanizacijo mestnega tkiva po načelih trajnostnega razvoja z upoštevanjem zmogljivosti infrastrukture,
- prenova in umirjanje – zaokrožanje in sanacija poselitvenih območij z ustreznimi programi in ureditvami v območjih razpršene gradnje in slabo razvite infrastrukture,
- povezava zelenih površin mesta v sistem,
- izboljšanje razpoznavnosti mestne strukture v mentalni sliki prebivalcev in obiskovalcev. Okrepiti vlogo Ljubljane kot razpoznavnega centra v omrežju,
- opredelitev instrumentov za izvajanje plana.

Predlagana individualna odstopanja niso v nasprotju s cilji prostorskega razvoja.

Č.2 GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA IN VPLIVI NAMERAVANE GRADNJE

S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je izgradnja objekta D – »Hiše Roška«, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPPN.

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

Č.3 MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ

Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja. S predlaganim odstopanjem se dopusti, da balkoni presegajo tlorisne gabarite objekta D na strani proti Strupijevem nabrežju, pod pogojem, da ne presežejo meje z OPPN načrtovanega območja ureditve pešpoti – Strupijevega nabrežja (prostorska enota C3). Predlagano individualno odstopanje bo omogočilo izvedbo projekta »Hiše Roška«, kar bo z ureditvijo sedaj degradiranega območja pozitivno vplivalo na podobo mesta.

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

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

Č.4 PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Na območju lokacijske preveritve je opredeljenih več varstvenih režimov in omejitev na področjih varstva kulturne dediščine, varovanja narave, vodotoka. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s temi režimi, saj predvideni posegi ali ne spreminjajo pogojev s teh področij, ki so bili upoštevani že pri izdelavi OPPN, ali so bila na posege pridobljena pozitivna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora v postopku izdelave lokacijske preveritve.

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti, saj na območju lokacijske preveritve ni veljavnih državnih prostorskih aktov.

D. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

MOL je k Elaboratu lokacijske preveritve pridobila pozitivna mnenja naslednjih nosilcev urejanja prostora, ki bi glede na svoje delovno področje lahko imeli nanj pripombe, in sicer:

- Mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja,
- Mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direkcija RS za vode,
- Mnenje Ministrstva za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino,
- Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Ljubljana,
- Mnenje Mestne občine Ljubljana, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet.

Drugi nosilci urejanja prostora niso bili pozvani k izdaji mnenja, saj so mnenje podali že v fazi priprave OPPN in jih predlagana odstopanja ne zadevajo.

III. POGLAVITNA REŠITEV

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je potrditev lokacijske preveritve, ki dopušča individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPPN za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3), s čimer bo dopustno urediti javni program le v delu pritličja objekta D, dostopnem neposredno s terena ob objektu, oblikovati fasade s poudarjeno, poleg vertikalne, tudi horizontalno členitvijo ali njuno kombinacijo in izvesti balkone preko tlorskih gabaritov objekta D proti Strupijevemu nabrežju, ki lahko segajo največ do meje s prostorsko enoto C3. S tem bo omogočena z OPPN predvidena gradnja objekta D – »Hiše Roška« in zahodnega odseka Strupijevega nabrežja.

IV. SODELOVANJE JAVNOSTI – JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

MOL je v času javne razgrnitve Elaborata lokacijske preveritve in pobude v času od 30. 6. 2020 do 15. 7. 2020 prejela eno pripombo javnosti, glede katere je podala naslednja stališča:

PRIPOMBA – BLIŽNJA STANOVALKA

1.1. Pripombe na spremembo dela javnega programa v pritličju objekta v stanovanjske površine: Po OPPN-ju spada načrtovani objekt v območje CU /CU – osrednja območja centralnih dejavnosti Območja historičnega jedra ali novih jeder, kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje/, s predlagano ureditvijo »Hiše Roška« pa se le-ta v več kot 90% spreminja le v stanovanja/bivanje. S predlaganim spremembami bi investitor želel zelo zmanjšati predpisani javni program v pritličju objekta, in ga na južni strani pritličja spremeniti v stanovanja. Torej zmanjšati javni program, pod pretvezo, da bi izvedba javnega programa zaradi slabe dostopnosti južnega dela stavbe predstavljala nesorazmeren strošek. Predlagana sprememba je nepotrebna in gre le za željo investitorja po povečanju dobička. V pritličnih prostorih naj v celoti ostane javni program, ki naj se zapolni z mirno storitveno in javno dejavnostjo. Glede na skico predlagane pritlične ureditve bi bil dostop za vse pritlične prostore skozi en vhod v pritličju; oz. bi bila tako ali tako urejana delno dvignjena pritlična etaža, po kateri bi bilo moč urediti tudi zunanji dostop do pritličnih prostorov na južni strani objekta.

1.1.a. načrtovani objekt spada v območje CU

Stališče: Pojasnilo

Na območju načrtovane gradnje objekta je veljaven OPPN za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta, ki v 9. členu predpisuje dopustne dejavnosti, pri čemer ne določa največjega dopustnega deleža posamezne dejavnosti, ureditev visokega deleža stanovanj ni v nasprotju s prostorskim aktom.

1.1.b. sprememba dela javnega programa v pritličju objekta v stanovanjske površine

Stališče: Pripomba se ne upošteva

Potreba po predlagani spremembi namembnosti manjšega dela pritličja je nastopila v postopku projektnega načrtovanja stavbe. Ureditev javnega programa v delu pritličja, ki je z južne strani s peš povezave težje dostopen zaradi višinske razlike terena, ni smiselna. Na južni strani stavbe je umeščen dovoz do kletnih etaž stavbe, ki je tu predviden z OPPN in logično umeščen v ta del ravno zaradi višinske razlike terena. Zaradi teh okoliščin je v delu pritličja, ki je na južni strani dvignjen nad okoliški teren, predlagana ureditev stanovanj. Ureditev javnega programa je predvidena predvsem na zahodni in vzhodni strani pritličja, dostopna pa je z novo urejene ploščadi na nivoju Roške ceste.

- 1.2. Pripomba na etažnost objekta in preseganje tlorisnega gabarita stavbe: Po razgrnjenem elaboratu Lokacijske preveritve za OPPN za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3) je razbrati, da je investitor že izkoristil +2% toleranco pri načrtovanju tlorisa, ki jo je dovoljeval OPPN. Dodatno je spremenjena tudi etažnost objekta. OPPN predvideva nad nivojem terena: P+5+T. V prikazanem elaboratu (kakor tudi na plakatih, kjer se objekt že oglašuje) pa je prikazana višina objekta nad nivojem terena P+7+T.

Kljub preseganjem etažnosti in maksimalnemu izkoristku 2% tolerance želi investitor preseči predpisane gabarite za objekt tudi s horizontalno členitvijo objekta, čeprav OPPN predpisuje vertikalno členitev zaradi zmanjšanja volumna objekta. Investitor želi z balkoni preseči horizontalne gabarite objekta in to prav proti Gruberjevemu kanalu/Strupijevemu nabrežju, kar je v nasprotju z določili OPPN. Namero investitor opravičuje z navedbo, da ne gre za povečanje BTP osnovnega objekta. Zahtevana sprememba je nesprejemljiva.

Preseganje tlorisnega gabarita objekta s poudarjenimi balkoni (...ki bodo prej ali slej zastekljeni in se bo tako posledično BTP objekta vseeno povečal...) bi bilo dopustno le v primeru, da investitor del pritličja, ki ga želi nameniti za stanovanja, trajno in brezplačno nameni za izvajanje katere od javnih dejavnosti kot so prostori knjižnice (bližnja knjižnica na Zarnikovi ulici deluje v zelo omejenem prostoru), dnevnega centra za aktivnosti za starejše ali dnevnega varstva starejših, za dejavnosti usmerjenega delovanja mladih ali drugih brezplačnih javnih programov, ki pomenijo doprinos in korist za širšo skupnost.

V razgrnjenem dokumentu je glede fasade navedeno »Zelenje kot vodilni motiv tudi preko ozelenitve fasade (korita na balkonih) preide vse do terasne etaže.« Ali bo šlo za enotno ureditev cvetličnih korit z zelenjem in enotno urejanje ter skrb za rastline (zasaditev, zalivanje, urejanje) s strani upravnika; ali pa bo le-to prepuščeno posameznim etažnim lastnikom oz. najemnikom? Če bo ureditev prepuščena posameznim lastnikom/najemnikom stanovanj, je izvedba ozelenitve fasade vprašljiva...

1.2.a preseganje tlorisnega gabarita stavbe

Stališče: Pripomba se ne upošteva

Vlagateljica pravilno ugotavlja, da je po idejni zasnovi, predstavljeni v elaboratu lokacijske preveritve, tlorisni gabarit objekta že povečan v okviru dopustnih odstopanj iz 28. člena OPPN. Iz grafičnih prilog OPPN je razvidno, da je bil tlorisni gabarit objekta na južni strani določen na meji priobalnega zemljišča Grubarjevega prekopa (v grafiki OPPN označena kot »meja rezervata Gruberjevega prekopa«). Prepoved preseganja te meje je bila v OPPN določena na podlagi smernic Agencije RS za okolje (sedanje DRSV), izdanih 29. 9. 2004, ki so izhajale iz Zakona o vodah (ZV-1) in so določale, da morajo biti vsi posegi v prostor (razen eksplicitno dovoljenih) predvideni izven priobalnega zemljišča. V postopku izdelave projekta DGD je investitor pridobil pozitivno mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda s strani Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode (DRSV), št. 35508-1827/2018-2, z dne 10. 1. 2018, v katerem je ugotovljeno, da je načrtovana rešitev skladna z določili ZV-1 in na njegovi podlagi sprejetimi podzakonskimi predpisi. Balkoni z razgibanostjo v horizontalni in vertikalni smeri spominjajo na valove in pomembno doprinesejo k izboljšanju bivalnih pogojev v predvidenih stanovanjih tako, da se izkoristi orientacija stavbe proti vodi in pobočju Golovca. Balkoni ne slabšajo bivalnih pogojev stanovalcem sosednjih objektov.

1.2.b preseganje etažnosti objekta

Stališče: Pojasnilo

Sprememba etažnosti objekta ni predmet lokacijske preveritve. Mogoča je v okviru dopustnih odstopanj, določenih v 28. členu OPPN, ki spremembo etažnosti dopušča pod pogojem, da se ne spremeni z OPPN predpisana višina objekta.

1.2.c horizontalna členitev objekta

Stališče: Pripomba se ne upošteva

Prostorski izvedbeni pogoj glede vertikalne členitve fasade je bil določen z namenom, da se velikost (širina) in volumen objekta vizualno zmanjšata, ne zaradi dejanskega zmanjšanja volumna. Vizualni učinek zmanjšanja volumna se lahko doseže s členitvijo fasade. Pogoj, ki določa, da se to doseže le z vertikalno členitvijo fasade, je omejujoč, saj omejuje izvedbo investicije v svoji smiselni arhitekturni celovitosti. Členitev fasade v horizontalni smeri ima primerljiv učinek vertikalni členitvi, zato se z

lokacijsko preveritvijo dopušča odstop od pogoja glede oblikovanja fasade tako, da je poleg vertikalne členitve dopustna tudi horizontalna členitev fasade, oziroma njuna kombinacija, kar omogoči večjo razgibanost fasade.

1.2.č ureditev in vzdrževanje ozelenitve fasade

Stališče: Pojasnilo

Pripomba se neposredno ne nanaša na predmet lokacijske preveritve. Urejanje in skrb za cvetlična korita je del vzdrževanja objekta.

- 1.3. Pripomba glede pomanjkljivega prikaza javnih površin: skladno z OPPN in OPN je na območju med Mesarsko in Roško cesto – ob Gruberjevem kanalu – predvidena javna pešpot in kolesarska steza, ki se Roški cesti priključi pri križišču s Streliško ulico. Iz prikazanih skic ni jasno, kje bo načrtovana pot potekla mimo objekta »Hiša Roška« oz. kje je predviden potek poti med objektom in Gruberjevim kanalom.

Izsek iz Urbinfo – grafični prikaz sprejetega OPN MOL – Izvedbeni del
Kolesarska pot in javne površine



Bo za peš in kolesarsko pot ostalo zadosti prostora,? Ali bo zaradi bližnje brežine Gruberjevega kanala in širitve objekta preko gabaritov ostalo zadosti prostora za izvedbo načrtovanih javnih površin za peš in kolesarski promet?

Stališče: Pripomba se upošteva

Ureditev javnih površin mora biti skladna z OPPN. Javna pešpot in kolesarska steza sta predvideni v prostorski enoti C3, ki je z OPPN določena med stavbo in Gruberjevim prekopom. S sklepom o lokacijski preveritvi bo določeno, da objekt ne sme preseči meje s prostorsko enoto C3.

- 1.4. Prav tako me zanima, kje je predviden gradbiščni uvoz in izvoz za "Hiša Roška".

Stališče: Pojasnilo

Pripomba se ne nanaša na odstopanja, ki jih bo lokacijska preveritev dopustila. Organizacija ureditve gradbišča mora biti skladna z OPPN.

- 1.5. Kolikšna je BTP načrtovanega objekta (kakšno je odstopanje glede na pogoje OPPN)?

Stališče: Pojasnilo

Pripomba se ne nanaša na odstopanja, ki jih bo lokacijska preveritev dopustila. BTP načrtovanega objekta morajo biti skladne z določili OPPN.

- 1.6. Obrazložitev v točki 4.2 razgrnjenega dokumenta »Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg – gradnja objekta Hiša Roška ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v OPPN so: – fizične lastnosti zemljišča, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije (višinska razlika na lokaciji) iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, – nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejemanjem prostorskega akta niso bile uporabljene, so pa ustrezne in primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora (racionalne prostorske rešitve, sodobno oblikovanje, učinkovita raba energije) iz druge alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Utemeljitev objektivnih okoliščin v zvezi z odstopanjem, navedenim v točki 4.1.1 Javni program v pritličju« je brezpredmetna, saj ne gre za nova dejstva ali spremembo zemljišča. Višinska razlika, ki jo kot razlog za spremembo pogojev navaja investitor, je bila na tem območju že pred pripravo OPPN, spremembo lastništva parcel (nakupom s strani investitorja) in se do danes ni spremenila; prav tako v celoti ne držijo navedbe glede padanja terena na območju gradnje, ki so navedene na 28. strani razgrnjenega dokumenta. Pri razliki med nivojem Roške ceste in nivojem gradbene parcele ne gre za neko novo (prej neznano) okoliščino, zato so predlagane spremembe pogojev gradnje, glede na sprejet OPPN povsem nepotrebne (in neželene).

Stališče: Pojasnilo

Drži, da je višinska razlika med nivojem Roške ceste in območjem gradbene parcele obstoječa. To se odraža tudi v OPPN. Višinska kota terena, ki je v OPPN določena na severni strani objekta in se navezuje na Roško cesto (+296.20 m n. v.), je za 2,00 m višja kot višinska kota na južni strani objekta (+294.20 m n. v.). Po OPPN se višina terena ob južni strani objekta spušča od zahoda proti vzhodu. Javni program je v pritličju objekta smiseln takrat, ko je možno zagotoviti neposreden dostop do objekta z javnih površin ob objektu, zato se predlaga odstopanje od pogoja OPPN, naj se celotno pritličje nameni javnemu programu.

V. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Program opremljanja, s katerim so opredeljeni stroški gradnje predvidene komunalne opreme in na podlagi katerega bo izračunan komunalni prispevek, se s Sklepom o lokacijski preveritvi za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3) ne spreminja. Neposrednih finančnih posledic za proračun MOL ni.

Pripravila:

Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

Višja svetovalka

Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Odseka za PIA in prenovu

Mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Oddelka za urejanje prostora

Priloge:

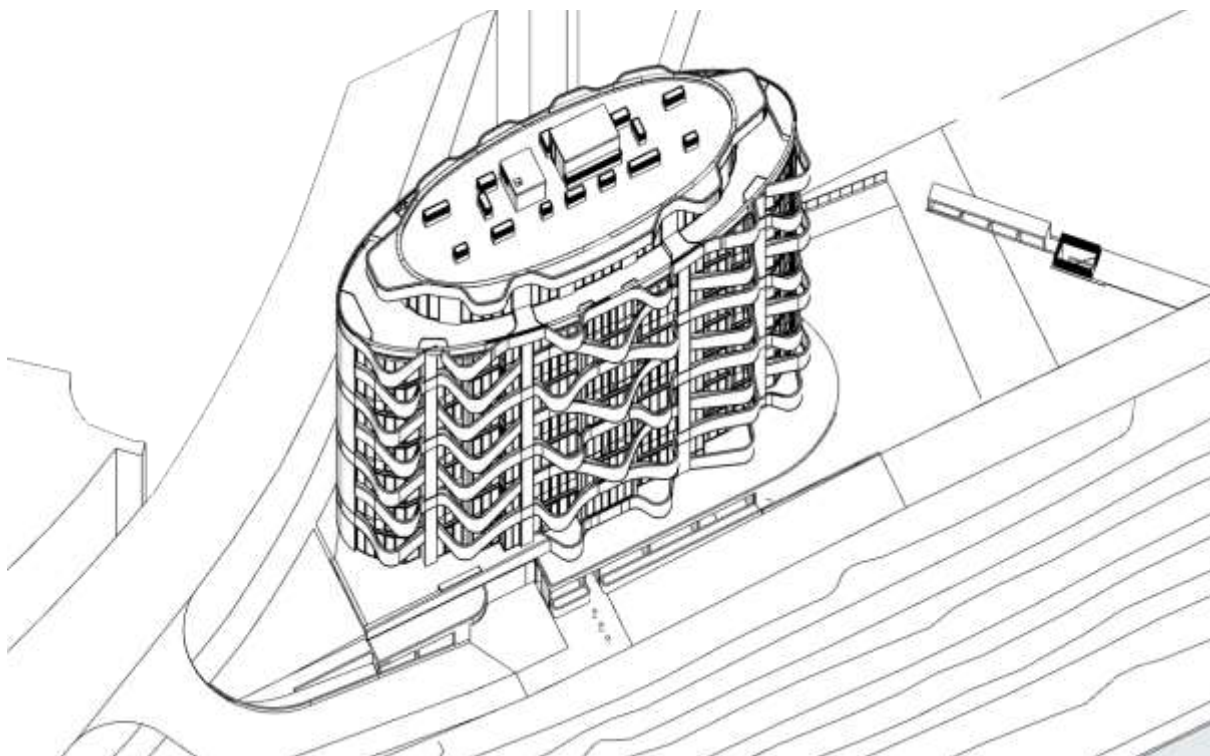
- Slika 1: območje lokacijske preveritve – izsek iz OPN MOL ID, prikaz namenske rabe prostora
- Slika 2: območje lokacijske preveritve – izsek iz OPPN, Ureditvena situacija
- Slika 3: Prostorski prikaz objekta Hiša Roška, vir: Sadar+Vuga, arhitekturno projektiranje in urbanistično načrtovanje, d.o.o. in Arhipro arhitektura, urbanizem, investicije, d.o.o.



Slika 1: območje lokacijske preveritve (obrobjeno modro) – izsek iz OPN MOL ID, prikaz namenske rabe prostora



Slika 2: območje lokacijske preveritve (obrobjeno modro) – izsek iz OPPN, Ureditvena situacija



Slika 3: Prostorski prikaz objekta Hiša Roška, vir: Sadar+Vuga, arhitekturno projektiranje in urbanistično načrtovanje, d.o.o. in Arhipro arhitektura, urbanizem, investicije, d.o.o.