

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



Številka: 35050-6/2019-40
Datum: 24. 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 enote urejanja
prostora MS-181 (OPPN 66: Fakultete – Foersterjev vrt)

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 enote urejanja prostora MS-181 (OPPN 66: Fakultete – Foersterjev vrt).

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:
- predlog sklepa z obrazložitvijo

Na podlagi tretje alineje 127. člena ter 130. 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 enote urejanja prostora MS-181
(OPPN 66: Fakultete – Foersterjev vrt)

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišče, ki obsega parcele 199/3-del, 199/5-del in 199/6 v katastrski občini 1721 Gradišče I in se po določenih 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; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahaja v delu enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) MS-181 s podrobnejšo namensko rabo CDi (območja centralnih dejavnosti za izobraževanje). Zemljišče se nahaja v območju, za katerega je po OPN MOL ID treba pripraviti občinski podrobni prostorski načrt 66 FAKULTETE – FOERSTERJEV VRT (v nadaljnjem besedilu: OPPN 66).

2. člen

(1) Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena je med obstoječimi objekti na parcelah 199/3, 199/5 in 199/6 v katastrski občini 1721 Gradišče I dopustno zgraditi in uporabljati novogradnjo – dozidavo, namembnosti 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo.

(2) Pri posegih je treba upoštevati naslednje podrobne prostorske izvedbene pogoje in tista splošna določila OPN MOL ID, ki jih podrobni prostorski izvedbeni pogoji ne spreminjajo:

- stopnjo izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji, določeno v Prilogi 2 OPN MOL ID za EUP MS-181. Višina venca čitalnice ne sme presegati višine venca oziroma kapi strehe višje stavbe na parcelah 199/3, 199/5 in 199/6 v katastrski občini 1721 Gradišče I;
- severna fasada novogradnje lahko sega največ do severne fasade objekta na parceli 199/6 v katastrski občini 1721 Gradišče I in mora biti transparentna;
- dopustna je gradnja do parcelnih mej;
- na parceli, namenjeni gradnji, ni treba zasaditi dreves;
- novogradnja je dopustna samo ob celostni in sočasni rekonstrukciji obstoječih objektov na parcelah 199/3, 199/5 in 199/6 v katastrski občini 1721 Gradišče I;
- novogradnja se izvede tako, da ne posega v intaktne arheološke plasti, ki se glede na opravljene geofizikalne raziskave nahajajo na globini od 0,50 m dalje; investitor mora za arheološke raziskave in odstranitev arheoloških ostalin pridobiti posebno kulturnovarstveno soglasje, ki je pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega mnenja za poseg;
- padavinsko vodo iz predvidenega objekta je treba ponikati v podtalje;
- vhod v prostor s trafo postajo se prestavi na južno stran obstoječega objekta tako, da bo dostopen iz zemljišča s parcelno št. 199/1 v katastrski občini 1721 Gradišče I;
- na območju lokacijske preveritve je treba obstoječe električne vode kablirati.

(3) Začasna raba prostora je dopustna do uveljavitve OPPN 66.

3. člen

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

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 1736

Številka: 35050-6/2019-

Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev**predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja enote urejanja prostora MS-181 (OPPN 66: Fakultete – Foersterjev vrt)****I. PRAVNI TEMELJ**

Pravni temelj za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja enote urejanja prostora MS-181 (OPPN 66: Fakultete – Foersterjev vrt), ki se ureja z Odlokom 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; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID), sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki določa:
 - v tretji alineji 127. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora;
 - v prvem odstavku 130. člena, da občina lahko omogoči začasno rabo prostora z izvedbo lokacijske preveritve, če ne določi prostorskih izvedbenih pogojev zanjo v prostorskem izvedbenem aktu;
 - v drugem odstavku 130. člena, da začasna raba ne sme biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje, zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč, terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju in biti v nasprotju s pravnimi režimi;
 - v tretjem odstavku 130. člena, da občina z lokacijsko preveritvijo določi zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba, določi čas izvajanja začasne rabe ter ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki urejajo prostorske izvedbene pogoje, določi pogoje zanjo ter uredi druga s tem povezana vprašanja;
 - v četrtem odstavku 131. člena, da občinski svet lokacijsko preveritev s sklepom potrdi ali zavrne;
 - v šestem odstavku 131. člena, da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, prostorske izvedbene pogoje in čas začasne rabe prostora v primeru lokacijske preveritve iz tretje 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).

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 18. 11. 2019 prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve. Pobuda je bila dana za namen dopustitve začasne rabe prostora za nadkritje atrija Filozofske fakultete na Rimski cesti 11 v Ljubljani.

Pobudnik: Pobudo za izvedbo postopka je podala Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Aškerčeva cesta 2, 1000 Ljubljana.

Izdelovalec: Izbrani izdelovalec elaborata lokacijske preveritve je podjetje Genius loci, d.o.o., Dunajska cesta 158, 1000 Ljubljana.

Elaborat: 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.

Plačilo stroškov: MOL je 28. 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 2.000 eurov poravnal 11. 3. 2020.

Identifikacijska številka: Ministrstvo za okolje in prostor je na poziv MOL izdalo identifikacijsko številko lokacijske preveritve, ki jo ima ta v zbirki prostorskih aktov: 1736.

Mnenja nosilcev urejanja prostora: Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je MOL 13. 7. 2020 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve. MOL je mnenja prejela med 17. 7. 2020 in 25. 8. 2020.

Javna razgrnitev: Elaborat lokacijske preveritve je bil, skupaj s pobudo, javno razgrnjen od 4. 8. 2020 do 19. 8. 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-mu-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.

Pripombe z javne razgrnitve: V času javne razgrnitve je MOL prejela pripombe javnosti, ki jih je proučila in do njih zavzela stališča. Prikazane so v poglavju V. sodelovanje javnosti – javna razgrnitev in stališča do pripomb.

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. PREDMET IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmet lokacijske preveritve je dopustitevčasne rabe na območju zemljišča s parcelami 199/3-del, 199/5-del in 199/6 v katastrski občini 1721 Gradišče I, ki so skladno z določili OPN MOL ID del EUP MS-181 s podrobnejšo namensko rabo CDi (območja centralnih dejavnosti za izobraževanje).

Namen pobudnika lokacijske preveritve, Filozofske fakultete Univerze v Ljubljani, je urediti del manjkajočih prostorov med obstoječima dvoriščnima objektoma ob Rimski ulici, ki jih nujno potrebuje za nemoten študijski proces. Predvidena je ureditev manjkajočih čitalniških prostorov – čitalnice in prostora za študijsko delo ter izobraževalne in kulturne dejavnosti. Manjkajočim čitalniškim prostorom se namenita dve od obstoječih predavalnic v objektih ob Rimski ulici. Za ureditev prostorov, namenjenih skupinskemu delu študentov ter izobraževalnim in kulturnim dejavnostim, je načrtovana novogradnja – dozidava, ki se izvede na peščenem dvorišču med obstoječima objektoma.

OPN MOL ID na območju načrtovanih pobudnikovih posegov ne dopušča. Novogradnje se bodo lahko načrtovale na podlagi OPPN, ki je predpisan za EUP MS-13, MS-180, MS-181 in MS-9, vendar še ni izdelan, niti njegova izdelava ni v pripravi. Zato pobudnik lokacijske preveritve predlaga, da se njegova investicijska namera preveri skozi postopek lokacijske preveritve. Investitor želi izvesti objekt brez postopka priprave OPPN in predlaga, da se z lokacijsko preveritvijo dopustičasna raba prostora za potrebe omenjenih programov.

C. IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Za nameravano gradnjo se izvede lokacijska preveritev, ki preveri dopustnostčasne rabe prostora. Ker za zemljišča, na katerih namerava investitor izvesti predvidene prostorske ureditve, v OPN MOL ID niso določeni prodtorski izvedbeni pogoji začasno rabo, se lahko ta raba po prvem odstavku 130. člena ZUreP-2 omogoči na podlagi lokacijske preveritve.

Začasna raba prostor je v 46. točki prvega odstavka 3. člena ZUreP-2 opredeljena kot takšna raba prostora v ureditvenih območjih naselij in drugih ureditvenih območjih, ki ni trajno načrtovana skozi prostorske

ureditve ali skozi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje v prostorskih izvedbenih aktih, vendar pa do izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev ali predvidenih posegov v prostor omogoča izvedbo začasnih posegov v prostor in začasno izvajanje dejavnosti in s tem smotrno rabo ter aktivacijo zemljišč in objektov, ki niso v uporabi. Načrtovana gradnja objekta izpolnjuje vse navedene pogoje:

- načrtovana je na ureditvenem območju naselja,
- ni trajno načrtovana v OPPN MOL ID, zlasti pa ne v OPPN,
- do izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev in ureditve celotnega območja na podlagi OPPN omogoča izvedbo začasnih posegov v prostor in začasno izvajanje dejavnosti,
- omogoča smotrno rabo ter aktivacijo zemljišč.

Pogoji za začasno rabo prostora so določeni v drugem odstavku 130. člena ZUreP-2 in določajo da začasna raba:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- ne onemogoča izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč,
- ne terja izvedbe nove in ne povzroča bistveno povečanje obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju,
- ni v nasprotju s pravnimi režimi.

C1. Izpolnjevanje pogojev, ki jih za začasno rabo določa ZUreP-2

a) Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Predlagana začasna raba ni v nasprotju z javnim interesom. Začasna raba ne spreminja namenske rabe prostora, niti pogojev za ureditve v drugih enotah urejanja prostora. Pridobitev dodatnih prostorov za delo študentov fakultete pomeni nemoten prostorski razvoj dela javnega visokega šolstva, kar je nedvomno v interesu širše skupnosti.

S prostorsko zasnovo MOL 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 so naslednji:

- razvoj mesta skladno z njegovim državnim in mednarodnim položajem – povečanje njegove prepoznavnosti in konkurenčnosti med drugim z razvijanjem visokega šolstva in Univerze v Ljubljani – predlagana začasna raba je skladna z navedeno usmeritvijo;
- zasnova prostorskega razvoja predvideva razvoj »kompatnega mesta« – območje lokacijske preveritve se nahaja v območju strnjene pozidave, začasna raba je skladna z navedeno usmeritvijo;
- zasnova prostorskega razvoja predvideva razvoj znotraj zazidljivih stavbnih zemljišč – območje lokacijske preveritve se nahaja v območju zazidljivih stavbnih zemljišč, začasna raba je skladna z navedeno usmeritvijo;
- zasnova prostorskega razvoja predvideva razvoj znotraj zazidljivih stavbnih zemljišč – območje lokacijske preveritve se nahaja v območju zazidljivih stavbnih zemljišč, začasna raba je skladna z navedeno usmeritvijo;
- zasnova prostorskega razvoja predvideva razvoj skladno z namensko rabo zemljišč – območje lokacijske preveritve se nahaja v območju z namensko rabo CDi – območja centralnih dejavnosti za izobraževanje, začasna raba je skladna z navedeno usmeritvijo;
- zasnova prostorskega razvoja določa v okviru usmeritev za urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje in oblikovanje na območju mestnega središča omejitev višine bodočih ureditev na največ 35 m – območje lokacijske preveritve se nahaja v mestnem središču, začasna raba je skladna z navedeno usmeritvijo.

Predlagana začasna raba ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja.

b) Vpliv načrtovanih posegov na trajno načrtovane prostorske ureditve

Začasna raba po določilih ZUreP-2 ne sme onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno s pripravljalnimi deli.

Ureditev začasne rabe je funkcionalna dopolnitev obstoječih programov fakultete in ne onemogoča izvedbe predvidenih trajno načrtovanih prostorskih ureditev, saj ti še niso predvideni. Objekt zgrajen na podlagi začasne rabe predmetnih zemljišč, ki je bila opredeljena v postopku lokacijske preveritve se bo v nadaljevanju presojal skupaj z drugimi, trajnimi ureditvami v okviru priprave OPPN, kar ne pomeni, da ga bo potrebno po sprejetju OPPN nujno odstraniti. Če bodo ureditve za bodoči razvoj fakultete na teh zemljiščih v OPPN predvidevale ali dopuščale tak objekt, ga bo mogoče ohraniti, sicer se v OPPN predvidi njegova odstranitev. V primeru odstranitve, le-ta zaradi zasnove predvidenega objekta ne bo zelo zahtevna.

c) Vpliv na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Začasna raba po določilih ZUreP-2 ne sme zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Načrtovana začasna raba ne vpliva na pozidavo sosednjih zemljišč. Načrtovana gradnja ne meji neposredno na sosednja zemljišča, temveč na obstoječa objekta, ki sta postavljena na zemljišču v lasti investitorja. Načrtovana gradnja se nanju navezuje funkcionalno ter konstrukcijsko. Začasna raba ne zmanjšuje ali onemogoča pozidave sosednjih zemljišč, saj nima neposrednega stika z njimi, ne spreminja nobenega od urbanističnih pogojev ter ne onemogoča obvezne izdelave OPPN.

č) Potrebe za izvedbo nove ali povzročitve bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju

Začasna raba ne sme terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju. Na območju so komunalna infrastruktura ter priključki obstoječih objektov že izvedeni. Predvidena ureditev se bo funkcionalno ter tehnično navezala na obstoječe objekte in ne bo potrebovala nove ali povečanja obstoječe komunalne infrastrukture.

Zaradi obremenjenosti mešanega kanalizacijskega sistema na območju se bo padavinsko vodo iz predvidenega nadkritja ponikalo v podtalje. Krovne plasti in vodovarstveni režim na območju to dopuščajo. Pri snovanju ponikanja bo potrebno upoštevati pogoje varovanja arheološke dediščine. Predvidena ureditev ne spreminja obstoječe prometne ureditve ali priključevanja območja na javno cestno omrežje.

d) Skladnost s pravnimi režimi

Začasna raba ne sme biti v nasprotju s pravnimi režimi, veljavnimi na območju predvidene ureditve. Zemljišča, na katerih je predvidena začasna raba, se nahajajo ali mejijo na naslednja varovana območja:

- območje varovanja kulturne dediščine,
- območje varovanja narave – sosednje območje,
- območje varovanja vodnih virov,
- območje varstva pred hrupom.

Za predvidene posege bodo izdani kulturnovarstveni pogoji, v katerih bodo določeni pogoji predvidene začasne ureditve. V nadaljnjih fazah načrtovanja bo pridobljeno mnenje glede izpolnjevanja kulturnovarstvenih pogojev.

Vpliva začasne ureditve na enote varovanja narave v sosednjem območju ne bo, ker poseg ne meji neposredno na območje dreves ali parka. Pridobljeno bo mnenje Zavoda RS za varstvo narave.

Predvidena začasna ureditev ne bo imela vpliva na vodovarstveno območje, na katerem je načrtovana. Zaradi predvidene začasne ureditve se nivo hrupa v območju ne bo povečal.

III. 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:

1. RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova 52, 1000 Ljubljana,
2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana,
3. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana,
4. RS, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana,
5. Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Ljubljana, Cankarjeva ulica 10, 1000 Ljubljana,
6. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg MDB 7, 1000 Ljubljana,
7. Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana,
8. Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana,
9. Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana,
10. Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana,
11. Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinska oskrba s toplotno energijo, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana,
12. Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto, Kotnikova ulica 9, 1516 Ljubljana,
13. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana,
14. Telekom Slovenije d.d., Sektor za upravljanje omrežja, Center za vzdrževanje omrežja Ljubljana, Ljubljana Stegne 19, 1210 Ljubljana Šentvid,
15. Telemach d.o.o., Brnčičeva ulica 49 A, 1000 Ljubljana.

IV. POGLAVITNA REŠITEV

Z lokacijsko preveritvijo se dopusti začasna raba, ki bo omogočila izvedbo čitalnice Filozofske fakultete. Nadkritje atrija fakultete se načrtuje kot transparentna pritlična stavba v povezavi z obstoječimi stavbami okrog atrija in z višino, ki ne presega višinskih gabaritov teh stavb. Posegi so usklajeni z zahtevami, ki so jih dali nosilci urejanja prostora, kjer izstopajo: pogoji s področja varovanja kulturne dediščine, predvsem arheologije, pogoji s področja odvajanja padavinskih voda in pogoji v zvezi z dostopnostjo in zaščito elektro energetskih vodov in naprav.

V. SODELOVANJE JAVNOSTI – JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

MOL je v času javne razgrnitve Elaborata lokacijske preveritve in pobude v času od 4. 8. 2020 do 19. 8. 2020 prejela pripombe javnosti, glede katerih je podala naslednja stališča:

Pripombe:

1.

Izvedba predloga po zadevni lokacijski preveritvi brez vsaj uskladitve z interesi lastnikov
Nepremičnine ni dopustna.

Pri tem zemljišču gre za pripadajoče zemljišče naše stavbe, kar je povsem jasno iz lokacijskih
značilnosti, MOL pa se o tem lahko prepriča tudi z izvedencem.

NEDOPUSTNOST POSEGOV

OPN MOL ID, ki je v veljavi na območju načrtovanih Pobudnikovih posegov ne dopušča. Novogradnje se bodo lahko načrtovale na podlagi OPPN, ki je predpisan za EUP MS-13, MS-180, MS-181, MS-9 vendar še ni izdelan, niti njegova izdelava ni v pripravi.

Gre za območje z različnimi omejitvami, ki so širšega družbenega interesa, še posebej pa interesa lastnikov ostalih parcel na tem območju, zato smo mnenja, da se do dosege skupnega konsenza širšega interesa izraženega v mestnih ureditvenih dokumentih ne sme dopustiti posegov enostranskega interesa.

Pobudnik nadalje preizkuša inštitucijo začasne rabe prostora. Pobudnik nikjer ne opredeljuje trajanja začasne rabe, kakor tudi ne pogojev, ko bi ta raba prenehala, razen uveljavitve nove prostorske ureditve, kamor bi pa Pobudnik vstopil z izvršenim dejstvom. Pobudo je torej s strani prizadetih razumeti kot traino.

Stališče do pripombe:

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – v nadaljevanju ZUreP-2) dopušča odstopanja od prostorske ureditve, kot je predpisano v prostorskih aktih, in sicer v primerih kot jih določa 127. člen ZUreP-2. Če prostorski izvedbeni akt ne dopušča začasne rabe določenega območja, jo je moč dopustiti z izvedbo lokacijske preveritve na podlagi 130. člena ZUreP-2, ki dopušča, da se v postopku lokacijske preveritve dovoli začasna raba prostora.

2.

VZROK SLABEGA STANJA NEPREMIČNINE

Po nakupu Nepremičnine smo bili s strani FF seznanjeni z njihovim namenom odkupa v nekaj letih in celo nasvetom, naj v Nepremičnino ne investiramo preveč, saj bi imela investicija zaradi njihove namere omejen učinek. Od takrat je minilo približno 20 let, odkupne ponudbe ali ponudbe po skupnem urejanju Nepremičnine FF še ni predložil.

Lastniki Nepremičnine smo večkrat pozvali FF k iskanju skupne rešitve situacije. Namesto tega nas preseneča informacija MOL o zadevni razgrnitvi.

Veljaven prostorski akt opredeljuje dejavnosti visokega šolstva in s tem omejuje razpolaganje z našo Nepremičnino, ki je večinoma v stanovanjski rabi. Znižana sta uporabna in tržna vrednost. Uporabna zaradi vprašljivosti rentabilnosti investicije v izboljšanje kakovosti Nepremičnine, tržna pa zaradi omejenih pogojev.

Stališče do pripombe:

Pripomba se neposredno ne nanaša na vsebino lokacijske preveritve, temveč je povezana z medsebojnimi razmerji med lastniki sosednjih zemljišč in Filozofsko fakulteto Univerze v Ljubljani.

3.

STANJE NEPREMIČNINE

Nepremičnina je v zelo slabem stanju in postaja nevarna za uporabo. S fasade se lušči omet, s strehe ob slabem vremenu padajo posamezni strešniki, vodovodna inštalacija je v slabem stanju in prihaja do puščanja vode in zamakanj, skupni del električne inštalacije je pravtako v slabem stanju. Lastniki želimo objekt temeljito popraviti, vendar se zaradi negotovosti statusa lahko odločamo le za kratkoročne rešitve.

Slabo stanje nepremičnine nam neprestano znižuje kapitalsko korist vloženega denarja, saj je Nepremičnina v slabem neuglednem stanju in tako ne moremo nuditi kakovostnih najemov niti je sami uporabljati na željeni kakovostni ravni.

Stališče do pripombe:

Pripomba se neposredno ne nanaša na vsebino lokacijske preveritve. Filozofska fakulteta ni lastnik sosednjih nepremičnin. Lastnik nepremičnine je tisti, ki mora kot dober gospodar skrbeti za redno vzdrževanje, da se nepremičnina ohranja v dobrem stanju in je njena uporaba varna. Tudi prostorski akt ne omejuje lastnikov nepremičnin, da ne bi redno vzdrževali svojih nepremičnin. Veljavni prostorski akt OPN MOL ID za to območje dopušča vzdrževanje nepremičnin in ne preprečuje trgovanja z nepremičninami.

4.

UPORABNA VREDNOST SOSEDNJE DVORIŠČNE PARCELE

Dvoriščne parcele obeh objektov predstavljata zaključeno celoto dvorišča. Dvorišče je razmejeno z nizkimi stebrički, ki niti vizuelno niti stvarno ne predstavljajo motnje celovitosti dvorišča. Doživetje prostora predstavlja razumevanje nekega skupnega urejenega dvoriščnega volumna, kjer se v obeh delih parkirajo vozila in zaustavljajo in družijo ljudje - stanovalci in gostje namestitvenih kapacitet na eni strani ter študentje in akademsko osebje na drugi strani, ki si med seboj dopolnjujejo kakovost doživetja prostora. Ob realizaciji predlaganega objekta bi dvoriščni del naše Nepremičnine izgubil svojo vrednost iz dveh razlogov.

5.1. Zasedanje našega prostora

Uporabniki FF bi tako namesto zunanjih površin FF uporabljali naš del dvorišča.

a. Kolesa

V predlogu Pobudnika je videti predvideno parkirišče za kolesa med čelno fasado predlaganega objekta in parcelno mejo. Tukaj bi bilo prostora le za nekaj koles, kar je zelo majhen del števila koles, ki so med študijskim časom parkirana na delu dvorišča FF. Študentje in obiskovalci bodo tako povsem logično parkirali svoja kolesa tudi na dvoriščnem delu naše Nepremičnine, kar bi bilo zelo težko preprečiti.

b. Srečevanje

Študentje in drugi uporabniki FF se zdaj srečujejo in pogovarjajo med postanki pred vstopom in po izstopu iz zgradbe FF na enem ali drugem delu dvorišča. To ni moteče. V primeru realizacije predloga bi bil dvoriščni del parcele FF premajhen za srečevanje in bi se le-to odvijalo na dvoriščnem delu naše Nepremičnine.

5.2. Naše dvorišče postane predprostor vhoda FF

V primeru realizacije predloga bi vstop skozi obokan prehod skozi hišo na dvorišče definirali obiskovalcu občutek vstopa v predprostor FF in ne več na dvorišče Nepremičnine. Po uporabni percepciji torej izgubimo dvorišče na račun predprostora vstopa v objekt FF.

5.3. Omejitev funkcionalne vrednosti dvorišča naše Nepremičnine

Dvorišče postane vizuelno manjše in podrejeno sosednjemu objektu ter s tem izgubi vrednost tako dvorišče kot celotna nepremičnina. To dejstvo ima večji, nezanemarljiv pomen predvsem zaradi tega, ker smo lastniki Nepremičnine v poziciji neprestanega zmanjševanja vrednosti Nepremičnine zaradi statusa quo v katerem smo zaradi obstoječe blokade namenske rabe in neodločnosti FF.

Stališče do pripombe:

Lastnik zemljišča, na katerem se načrtuje nadkritje atrija, je Univerza v Ljubljani. V tem trenutku je zemljišče v funkciji dvorišča, ki je večino leta neuporabno. Z načrtovanim pritličnim nadkritjem atrija bo namenjeno študijski dejavnosti (čitalnica), ki pomeni minimalno invaziven poseg v navedeni prostor med dvema kriloma obstoječih stavb v lasti fakultete.

Zaradi nadkritja atrija se ne bo posegalo v dvorišče sosedov oziroma na površine v njihovi lasti. Poleg tega bodo z nadkritjem atrija študentje uporabljali novo pridobljen notranji prostor za študij

in umirjeno študijsko druženje in se bodo zaradi tega intenzivneje zadrževali znotraj njega. Aktivnosti na odprtem delu dvorišča se bodo zmanjšale.

Dvorišče sosedov ne bo postalo predprostor fakultete, saj glavni vhod v fakulteto ostaja iz Aškerčeve ceste, niti se zaradi predvidenega posega ne bo vizualno zmanjšalo, saj poseg predvideva transparentno in le pritlično nadzidavo dvorišča med obstoječimi dvoetažnimi stavbami, ki ne presega nobenega od obstoječih višinskih gabaritov okoliških stavb.

Načrtovan poseg ne predvideva spreminjanja dvorišča fakultete v parkirišče. Parkiranje koles je za večino študentov in študentk že urejeno ob glavnem vhodu v Filozofsko fakulteto, vzdolž Aškerčeve ceste, parkiranje avtomobilov pa v zaledju osnovne stavbe fakultete, dostopno z Aškerčeve ceste. Kolesarnica ob načrtovanem nadkritej atrijski bo postavljena na zemljišče v lasti fakultete in bo, tako kot danes, služila kot pomožna, dodatna kolesarnica fakultete. Nadkritje atrijske v ničemer ne bo spreminjalo intenzivnosti peš, kolesarskega ali drugega (dostava, intervencija) prometa s strani Rimske ceste.

5.

PREDLOG NADALJEVANJA POSTOPKA

Realizacija Pobudnikovega predloga je brez širše obravnave problematike nesprejemljiva zaradi:

- povzročanja kapitalske škode lastnikom sosednje nepremičnine (Nepremičnina) in
- povzročanja škode širšega interesa iz naslova pozidave občutljive zaščitene površine, oboje za nedoločen čas in oboje v dobrobit izključno enega deležnika.

Namesto realizacije Pobudnikovega predloga predlagamo naslednje variantne možnosti:

- A) varovanje interesov širše skupnosti kakor tudi lastnikov Nepremičnine z zavrnitvijo Pobude;
- B) pristop vseh zainteresiranih strani k izdelavi dolgoročne rešitve v skupnem interesu in sprejemu rešitve v mestna prostorska ureditvena določila; ali
- C) izločitev Nepremičnine iz omejitev OPPN, predvsem omejitve namenske rabe. Na osnovi tega bi lahko lastniki Nepremičnine isto adaptirali v takšni obliki, da novi dvoriščni objekt ne bi škodil uporabnosti in vrednosti Nepremičnine. Širša skupnost bi pri tem sicer še vedno ostala prikrajšana za poseg v zaščiten prostor.

Stališče do pripombe:

Glej stališče do pripombe 1.

Namenska raba zemljišča in določilo o pripravi OPPN ni omejitev, ampak dejstvo. Določena sta bila z OPN MOL ID in se do sprejemanja obravnavane lokacijske preveritve nista spreminjala.

VI. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Stroški komunalnega opremljanja se s Sklepom o lokacijski preveritvi za del območja EUP MS-181 (OPPN 66: Fakultete – Foersterjev vrt) ne spreminjajo. Neposrednih finančnih posledic za proračun MOL ni.

Pripravil:

Evgen Čargo, univ. dipl. inž. arh.
višji svetovalec

mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
vodja oddelka

Grafiče priloge:

1. Prikaz lege območja lokacijske preveritve (3D)
2. Prikaz lege območja lokacijske preveritve (katastrski načrt)
3. Prikaz podrobnejše namenske rabe (OPN MOL ID)
4. Prikaz predvidenega stanja

Grafične priloge



Prikaz lege območja – pogled v smeri sever – jug (vir: Google maps)



Prikaz lege območja lokacijske preveritve – katastrski načrt



Prikaz podrobnejše namenske rabe – OPN MOL ID (vir: Urbinfo)



ATRIJ FILOZOFSKE FAKULTETE

UREDITEV ATRIA FILOZOFSKE FAKULTETE V LJUBLJANI
 IDEJNA ZASNOVA LUKREDITVE OTALNICE IN ATRIA
 STUDIO PETLETKA, Urban Novak s.p.
 Gregorčičeva 16, Velenje
 Urban Novak s.d. l.a., ZAPS 1485

Prikaz predvidenega stanja - (vir: IDZ Ureditev atrija filozofske fakultete v Ljubljani, Studio petletka)