

genius loci

*Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o.
Dunajska cesta 158, 1000 Ljubljana*

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA BE-585, ZA STAVBO DUNAJSKA CESTA št. 165,167 - ROTONDA

Izdelovalec: Genius loci
Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o.
Dunajska 158, 1000 Ljubljana

Številka projekta: 545-22
Datum: julij 2022

genius loci

*Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o.
Dunajska cesta 158, 1000 Ljubljana*

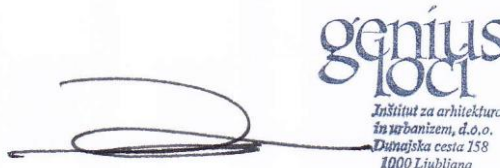
Naloga: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
ENOTO UREJANJA PROSTORA BE-585,
ZA STAVBO DUNAJSKA CESTA št. 165,167 - ROTONDA**

Pobudnik oz. investitor: RB One, družba za investiranje, d.o.o.
Dunajska 167, 1000 Ljubljana

Izdelovalec: Genius loci
Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o.
Dunajska 158, 1000 Ljubljana

**Odgovorni vodja izdelave
elaborata:** Jadranka Grmek, univ.dipl.inž.arh.
Identifikacijska št. ZAPS A-0038

Žig Podpis



The image shows a handwritten signature in black ink on the left, and the Genius loci logo on the right. The logo consists of the words 'genius loci' in a stylized, lowercase font, with 'genius' above 'loci'. Below the logo, there is a smaller version of the text: 'Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o. Dunajska cesta 158 1000 Ljubljana'.

Sodelavec: Nejc Černigoj, mag.inž.arh.

Pravne podlage: Odvetniška pisarna IVANČIČ & HRASTNIK
Železna cesta 14, 1000 Ljubljana
Tilen Hrastnik, odvetnik

**ID številka v zbirki
prostorskih aktov:** **xxxx**

Številka projekta: **545-22**
Datum projekta: **julij 2022**

VSEBINA:

I UVOD	4
1. NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE.....	4
2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	5
3. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	7
3.1 OBSTOJEČE STANJE ZEMLJIŠČA.....	7
3.2 LASTNIŠTVO ZEMLJIŠČ V OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	7
3.3 SOSEDNJA ZEMLJIŠČA.....	8
3.4 VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE	13
II PRAVNI TEMELJ	15
1. VELJAVNI ZAKONI IN PROSTORSKI AKTI	15
2. IZVLEČEK IZ OPN MOL ID	15
3. IZVLEČEK IZ ZUREP-3	17
4. LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU.....	17
III PREDLOG ZAZIDAVE	18
IV Odstopanja od določb veljavnega prostorskega akta	20
1. INDIVIDUALNO Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.....	20
1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	20
1.2 PREDLOG Odstopanja	20
1.3 OBRAZLOŽITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN :	20
1.4 OBRAZLOŽITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNEGA Odstopanja :	21
V GRAFIČNI NAČRTI	23

PRILOGA:

Pravno mnenje glede pravne podlage za lokacijsko preveritev za enoto urejanja prostora BE-585, za stavbo na naslovu Dunajska cesta 165 in 167, (Odvetniška pisarna Ivancič & Hrastnik, Ljubljana, 23.06.2022)

I UVOD

1. NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

Naročnik in pobudnik lokacijske preveritve, RB One, družba za investiranje, d.o.o. (v nadaljnjem besedilu investitor), je lastnik stavbe Rotonda in pripadajočih zemljišč, ki se skladno z OPN MOL ID nahajajo v severnem delu enote urejanja prostora EUP BE-585 (v nadaljnjem besedilu: EUP), za katero je določena namenska raba CDd – območja centralnih dejavnosti brez stanovanj.

V EUP se nahajata poslovna stavba Rotonda ter poslovna stavba BKS.

Poslovna stavba Rotonda s pripadajočimi podzemnimi etažami zaseda zemljišča, ki se v celoti nahajajo v severnem območju EUP na naslovu Dunajska cesta 165, 167 ter Ogrinčeva 4.

Poslovna stavba BKS s pripadajočimi podzemnimi etažami zaseda zemljišča, ki se v celoti nahajajo v južnem delu območju EUP na naslovu Dunajska 161.

Območje lokacijske preveritve zajema vsa zemljišča znotraj EUP.

Določila OPN MOL ID za obravnavano EUP omogočajo nadzidavo obstoječega dela objekta Rotonda ob Dunajski cesti do višine 41 m za dodatne poslovne površine. Pogoji za nadzidavo objekta je izgradnja podhoda pod Dunajsko cesto v osi obstoječe pokrite nakupovalne ulice v EUP BE-359, ki je v naravi kompleks WTC na vzhodni strani Dunajske ceste.

Predmet lokacijske preveritve je opustitev zahteve, da se sme stavbo nadzidati le, če se zgradi tudi podhod. Možnost izgradnje podhoda pa se ohrani.

Izgradnja podhoda pod Dunajsko cesto posega v območje EUP BE-428, za katerega je skladno z OPN MOL ID zahtevana izdelava OPPN 54: DUNAJSKA. Do uveljavitve OPPN velja, med drugim, da je dovoljena izgradnja podhoda pod Dunajsko cesto.

Na to določilo lokacijska preveritev za EUP ne vpliva, saj se z njo le spreminjajo pogoji za nadzidava Rotonde, puščena pa je možnost izgradnje podhoda.

Izgradnja podhoda pod Dunajsko cesto v sedanji fazi ni zvedljiva, ker se vsa določila o gradnji (dimenzije, komunalna oprema, izhodi) navezujejo na preverjene pogoje in rešitve za gradnjo, ki pa bodo lahko celovito definirani šele, ko bo izdelan in skladno s postopki sprejet OPPN za Dunajsko cesto.

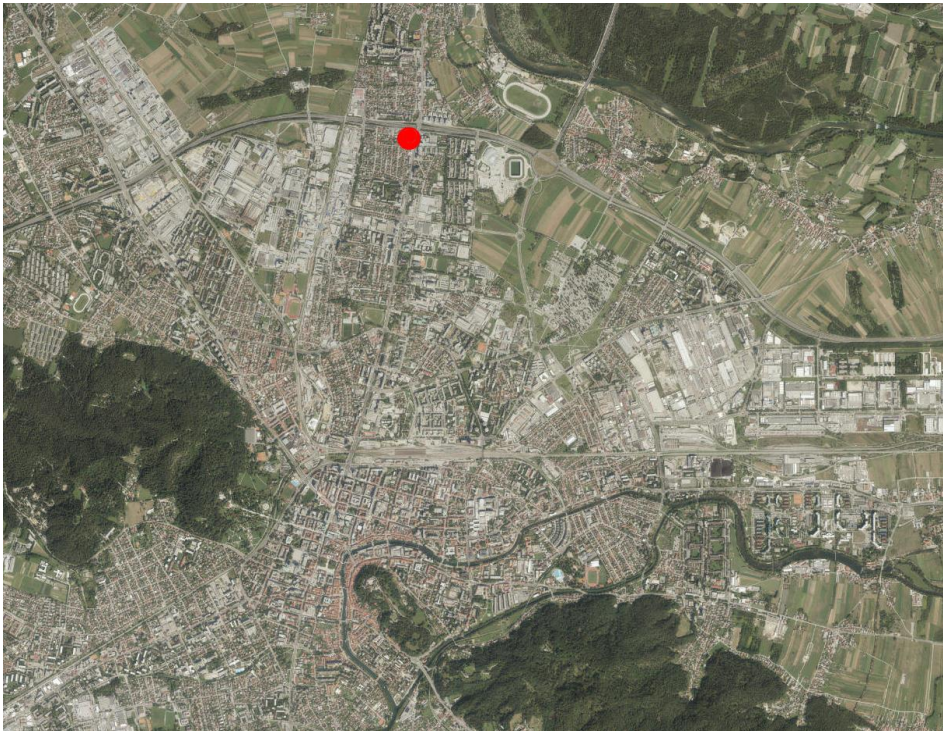
Ključni problemi so:

- podhoda se tehnično ne da načrtovati, ker ni potrjenih pogojev in rešitev za vso komunalno in prometno infrastrukturo, s katero se bo križal pod cesto. V okviru komunalne infrastrukture gre za cevovode za pitno vodo, kanalizacijsko omrežje za komunalno in padavinsko odpadno vodo, distribucijsko omrežje zemeljskega plina, distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 110 kV, 20 kV in 10 kV. V prometnem sistemu gre za cestno omrežje z lokalno glavno cesto (Dunajsko cesto), ki se na obravnavanem območju navezuje na avtocesto in lokalno zbirno cesto; mestni javni promet - avtobusni ali tramvaj na ločenem vozišču in cesto s kolesarskimi stezami;
- ni opredeljene gradbene parcele, ki je del z vsemi urbanističnimi elementi usklajenega zakoličbenega načrta v okviru OPPN;
- investitor ne more izkazati pravice graditi, ker je zemljišče Dunajske ceste javno dobro in pravice graditi ne more pridobiti, ker za to ni ustrezne pravne podlage, sloneče na sprejetem OPPN za Dunajsko cesto.

Tudi če bi investitor želel pristopiti k izdelavi dela OPPN za obravnavano območje podhoda med kompleksom Rotonda na zahodni strani in kompleksom WTC na vzhodni strani Dunajske ceste, tega ne bi mogel, ker definiranje vse komunalne in prometne infrastrukture po naravi stvari ni možno la za en mali segment, ampak bi bilo potrebno obravnavati večji del Dunajske ceste. Za izdelavo večjega območja OPPN ni jasnih potreb in interesa v bližnji prihodnosti, še posebej ne glede javnega prometa, ker niso opredeljena nova izhodišča za spremembo obstoječega stanja.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na izgradnjo podhoda pod Dunajsko cesto. S predlaganim odstopanjem bi bil dosežen gradbeni namen nadzidave podan z določili OPN MOL ID, v ničemer pa ne bi bila onemogočena izgradnja podhoda.

2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

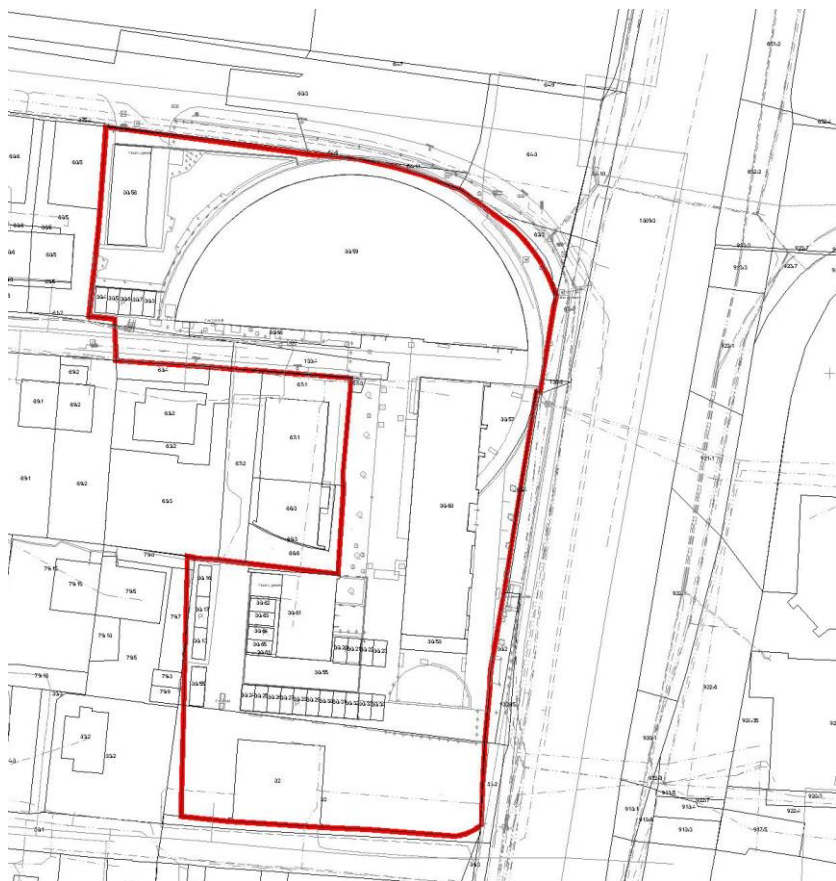


Slika 1: Prikaz lokacije območja na zračnem posnetku Ljubljane (vir: Atlas okolja)



Slika 2: Prikaz območja EUP in območja lokacijske preveritve na izseku iz Občinskega prostorskega načrta (OPN) Ortofoto prikaz (kartografski del)

Območje EUP se nahaja v katastrski občini 1736 Brinje I.
Površina celotnega območja EUP znaša 7.584 m².
Površina območja lokacijske preveritve znaša 7.584 m².



Slika 3: Prikaz območja EUP in območja lokacijske preveritve na geodetskem posnetku



Slika 4: Prikaz območja EUP in območja lokacijske preveritve na katastrskem načrtu

3. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

3.1 Obstojече stanje zemljišča in objekta Rotonda

Objekt Rotonda s pripadajočimi garažnimi kletmi in zemljišči je poslovna stavba, ki je bila zgrajena leta 2009. Stavba je v celoti namenjena poslovni dejavnosti, v pritličju in delu kleti so gostinski lokali. Klet je namenjena parkiriščem ter deloma skladiščem.

Etažnost stavbe je 3K+P+5 na delu ob Dunajski cesti ter 4K+P+4 na severnem delu ob križišču z mestno obvoznico.

V kletih objekta ter na terenu je skupaj zagotovljenih 440 PM.

Stavba je sodobno oblikovana.

Objekt BKS s pripadajočimi garažnimi kletmi in zemljišči je poslovna stavba, ki je bila zgrajena leta 2002.

Stavba je v celoti namenjena poslovni dejavnosti, v pritličju je bančna poslovalnica, klet je namenjena parkiriščem ter deloma skladiščem.

Etažnost stavbe je 2K+P+3+M.

V kletih objekta ter na terenu je skupaj zagotovljenih 74 PM.

Stavba je sodobno oblikovana.

3.2 Lastništvo zemljišč v območju lokacijske preveritve

ZEMLJIŠČA OBJEKTA ROTONDA		
Parcelna št.	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
67/3	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/16	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/17	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/18	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/20	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/21	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/22	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/23	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/24	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/25	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/26	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/27	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/28	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/29	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/30	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/31	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/32	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/33	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/34	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/55	1736 – Brinje I	vsakokratni lastnik nepremičnine: k.o. 1736-BRINJE I stavba 3370 (Rotonda)
80/56	1736 – Brinje I	vsakokratni lastnik nepremičnine: k.o. 1736-BRINJE I stavba 3370 (Rotonda)

80/57	1736 – Brinje I	vsakokratni lastnik nepremičnine: k.o. 1736-BRINJE I stavba 3370 (Rotonda)
80/58	1736 – Brinje I	vsakokratni lastnik nepremičnine: k.o. 1736-BRINJE I stavba 3372 (Rotonda)
80/59	1736 – Brinje I	vsakokratni lastnik nepremičnine: k.o. 1736-BRINJE I stavba 3371 (Rotonda)
80/60	1736 – Brinje I	vsakokratni lastnik nepremičnine: k.o. 1736-BRINJE I stavba 3372 (Rotonda)
80/61	1736 – Brinje I	vsakokratni lastnik nepremičnine: k.o. 1736-BRINJE I stavba 3373
80/62	1736 – Brinje I	vsakokratni lastnik nepremičnine: k.o. 1736-BRINJE I stavba 3373
80/63	1736 – Brinje I	vsakokratni lastnik nepremičnine: k.o. 1736-BRINJE I stavba 3373
80/64	1736 – Brinje I	vsakokratni lastnik nepremičnine: k.o. 1736-BRINJE I stavba 3373
80/65	1736 – Brinje I	vsakokratni lastnik nepremičnine: k.o. 1736-BRINJE I stavba 3373
80/66	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
138/4	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/4	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/5	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/6	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/7	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
80/8	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.

ZEMLJIŠČA OBJEKTA BKS		
Parcelna št.	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
82	1736 – Brinje I	ATV 1 TRGOVINA IN STORITVE D.O.O.

3.3 Sosednja zemljišča

Na območje lokacijske preveritve mejijo zemljišča:

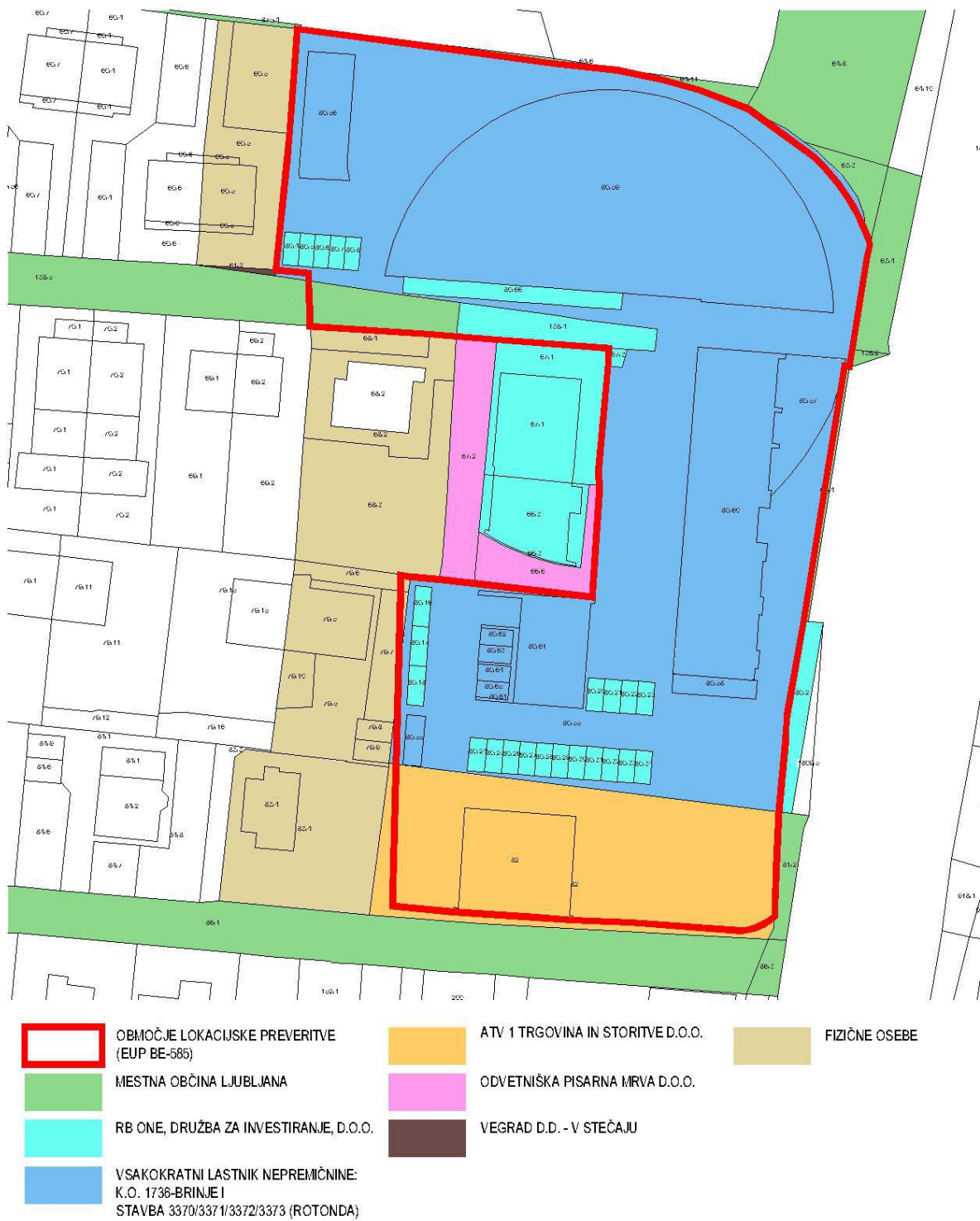
ZEMLJIŠČA EUP BE-428 PC DUNAJSKA		
Parcelna št.	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
63/3	1736 – Brinje I	MESTNA OBČINA LJUBLJANA
63/4	1736 – Brinje I	MESTNA OBČINA LJUBLJANA
138/2	1736 – Brinje I	MESTNA OBČINA LJUBLJANA
66/4	1736 – Brinje I	MESTNA OBČINA LJUBLJANA
80/2	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
81/2	1736 – Brinje I	MESTNA OBČINA LJUBLJANA

ZEMLJIŠČA EUP BE-535 PC severna servisna cesta		
Parcelna št.	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
875/4	1736 – Brinje I	MESTNA OBČINA LJUBLJANA
64/6	1736 – Brinje I	MESTNA OBČINA LJUBLJANA
64/11	1736 – Brinje I	MESTNA OBČINA LJUBLJANA

ZEMLJIŠČA EUP BE-527 SSse Ogrinčeva ulica		
Parcelna št.	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
86/1	1736 – Brinje I	MESTNA OBČINA LJUBLJANA
83/4	1736 – Brinje I	fizična oseba
83/6	1736 – Brinje I	fizična oseba
79/6	1736 – Brinje I	fizična oseba
79/7	1736 – Brinje I	fizična oseba
79/8	1736 – Brinje I	fizična oseba
79/9	1736 – Brinje I	fizična oseba

ZEMLJIŠČA EUP BE-527 SSse Ulica Nade Ovčakove		
Parcelna št.	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
138/5	1736 – Brinje I	MESTNA OBČINA LJUBLJANA
60/5	1736 – Brinje I	fizična oseba
61/2	1736 – Brinje I	VEGRAD D.D. - V STEČAJU

ZEMLJIŠČA EUP BE-604 CDd		
Parcelna št.	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
67/2	1736 – Brinje I	ODVETNIŠKA PISARNA MRVA D.O.O.
66/3	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
66/6	1736 – Brinje I	ODVETNIŠKA PISARNA MRVA D.O.O.
67/1	1736 – Brinje I	RB ONE, DRUŽBA ZA INVESTIRANJE, D.O.O.
68/2	1736 – Brinje I	fizična oseba
68/3	1736 – Brinje I	fizična oseba
68/4	1736 – Brinje I	fizična oseba



Slika 5: Prikaz lastništva zemljišč na območju lokacijske preveritve in sosednjih zemljišč

3.4 Varovana območja in omejitve

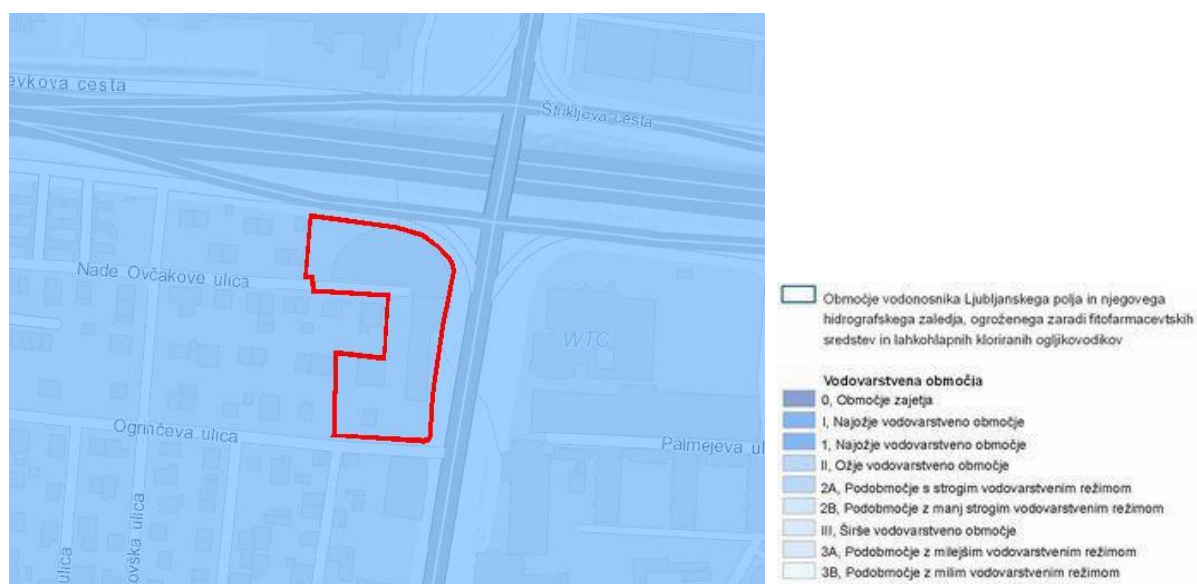
Območje lokacijske preveritve se po podatkih spletnega informacijskega sistema občine Urbinfo nahaja na naslednjih območjih varovanj in omejitev:

Vrsta varstva		opomba
Varovana območja narave	ne	
Kulturna dediščina	ne	
gozdovi	ne	
Kmetijske površine	ne	
Vodni viri	da	Ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja II B, Ljubljansko polje
Podzemne vode	da	Visoka savska terasa
Varstvo pred poplavami - poplavno ogrožena območja	ne	
Plazljiva in erozijsko nevarna območja	ne	
Potresno nevarna območja	da	0,285 s povratno dobo 475 let
hrup	da	Območje III. stopnje varstva pred hrupom
Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	da	Območje za potrebe obrambe - ožje varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe
Javna gasilska služba MOL	da	Dostopni čas 10 min
Priletno vzletni koridor helikopterja	ne	
Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora in predkupna pravica MOL	ne	

Območja varovanj (vir: Urbinfo)

Območja varstva voda

Zemljišča se na podlagi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja nahajajo na območju režima II B, območje z manj strogim režimom varovanja.



Slika 6: Prikaz vodovarstvenih območij (vir: OPN MOL ID)

Potresno nevarna območja

Območje se po potresni mikrorajonizaciji nahaja v območju, kjer ocenjeni pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,285.

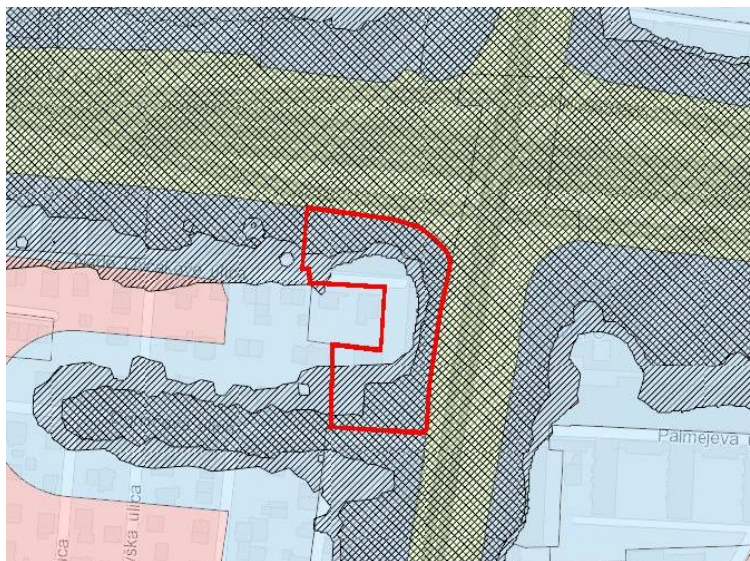


povratna doba [let]			
	475	1000	10000
0.200	0.250	0.500	
0.225	0.280	0.565	
0.230	0.285	0.575	
0.250	0.315	0.625	
0.260	0.325	0.645	
0.270	0.340	0.675	
0.285	0.360	0.720	
0.305	0.380	0.760	
0.315	0.395	0.790	
0.340	0.420	0.845	
0.350	0.440	0.875	
0.575	0.675	1.125	
0.635	0.750	1.250	

Slika 7: Prikaz potresno nevarnih območij (vir: OPN MOL ID)

Območja varstva pred hrupom

Zemljišča se nahajajo v območju III: stopnje varstva pred hrupom. Večji del zemljišč je v območju možnega preseganja dopustnih vrednosti hrupa za III. stopnjo.



Območje II. stopnje varstva pred hrupom
Potencialno območje II. stopnje varstva pred hrupom
Območje III. stopnje varstva pred hrupom
Območje IV. stopnje varstva pred hrupom
Preseganje vrednosti hrupa za II. stopnjo
Preseganje vrednosti hrupa za III. stopnjo

Slika 8: Prikaz območij varstva pred hrupom (vir: OPN MOL ID)

Območja obrambe in varstva pred drugimi nesrečami

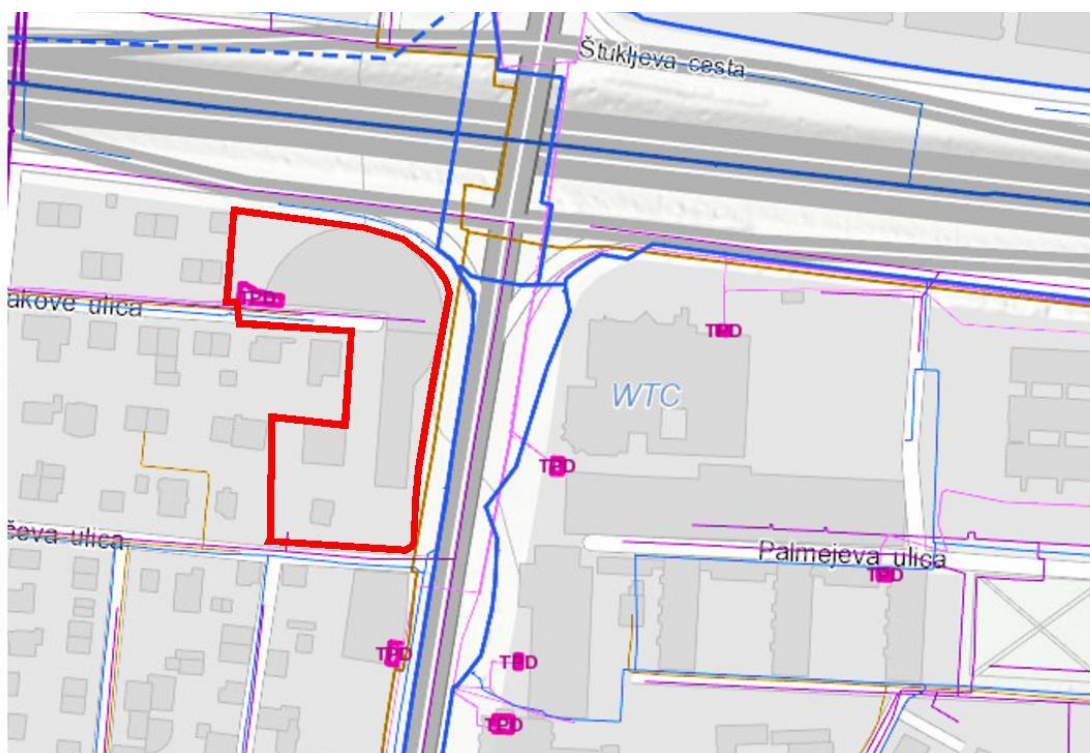
Zemljišča se nahajajo v širšem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. Za stavbe, katerih višina nad terenom presega 25,00 m, je treba v širšem okolišu območij za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali antenskimi stolpi pridobiti pogoje in soglasje organa, pristojnega za obrambo.



Slika 9: Prikaz območij za potrebe obrambe (vir: OPN MOL ID)

Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture

Preko območja ne poteka noben varovalni pas gospodarske javne infrastrukture.



Slika 10: Prikaz varovalnih pasov komunalne infrastrukture (vir: OPN MOL ID)

Pravni režimi:

Za območje lokacijske preveritve veljajo naslednje javno pravne omejitve v prostoru, namenjene varovanju javnega interesa:

- varstvo voda,
- potresno nevarna območja,
- varstvo pred hrupom,
- obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- varovanje gospodarske javne infrastrukture.

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na varovanem območju varstva kulturne dediščine, narave, na poplavnem, plazljivem ali erozijsko nevarnem območju ter v območju kmetijskih in gozdnih zemljišč.

II PRAVNI TEMELJ

1. VELJAVNI ZAKONI IN PROSTORSKI AKTI

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve so:

134., 135., 136., 137., 138., 139. in 140. člen **Zakona o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 199/21), v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3, ki določajo namen, individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve.

– **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del** (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18),

– **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del** (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18 in 78/19 - DPN in 59/22), v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID,

2. IZVLEČEK IZ OPN MOL ID

Območje lokacijske preveritve se nahaja v EUP BE-585 z namensko rabo CDd – območja centralnih dejavnosti brez stanovanj. Dopustni tip objekta je V – visoka prostostoječa stavba.

Območje se ureja na podlagi določil OPN MOL ID.

BE-585

FI - FAKTOR IZRABE (največ) /

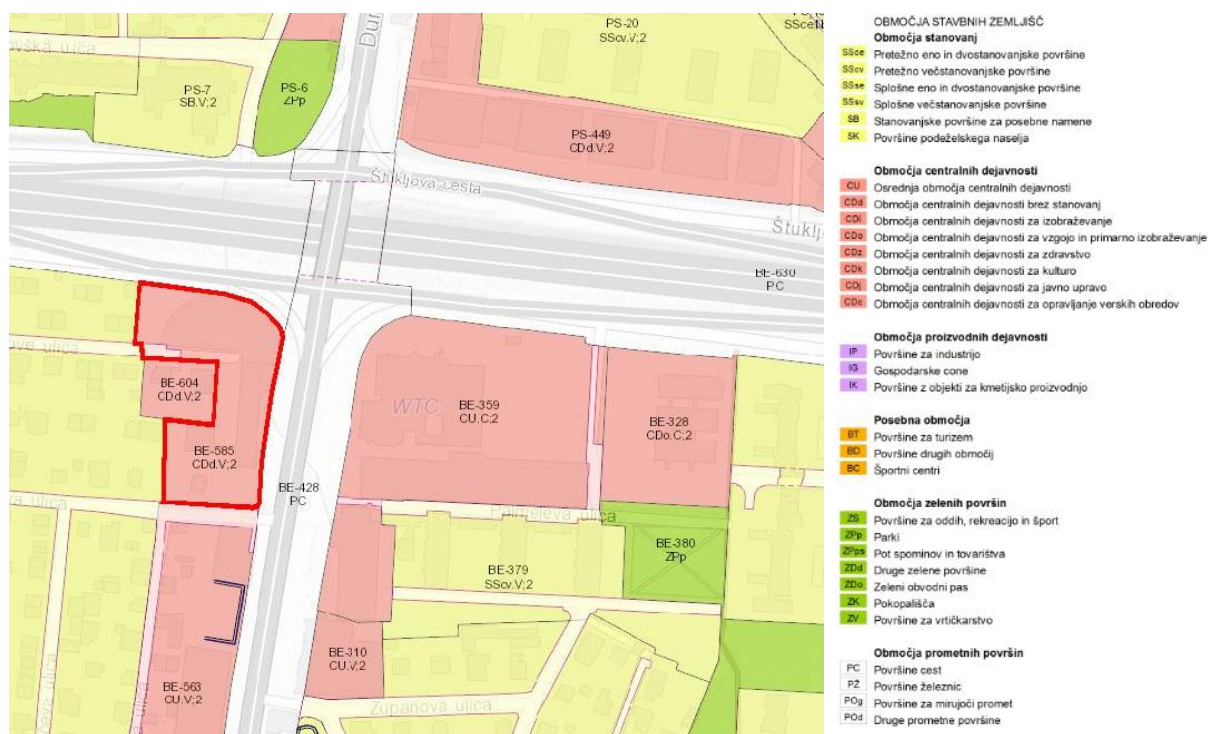
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %) /

FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %) /

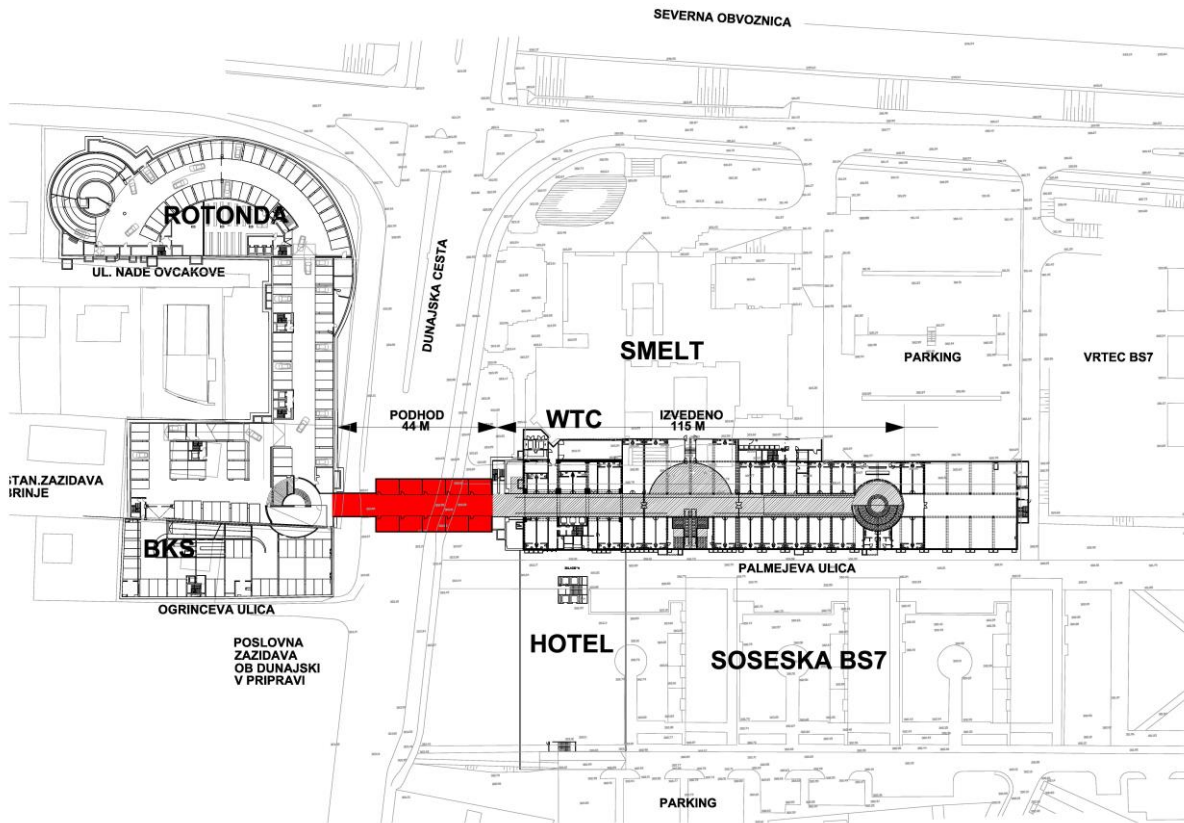
VIŠINA OBJEKTOV nadzidava obstoječega dela objekta ob Dunajski cesti do višine 41,00 m

URBANISTIČNI POGOJI Dopustna je tudi nadzidava obstoječega dela objekta ob Dunajski cesti do višine 41,00 m. Pogoj za nadzidavo objekta je izgradnja podhoda pod Dunajsko cesto v osi obstoječe pokrite nakupovalne ulice v EUP BE-359.

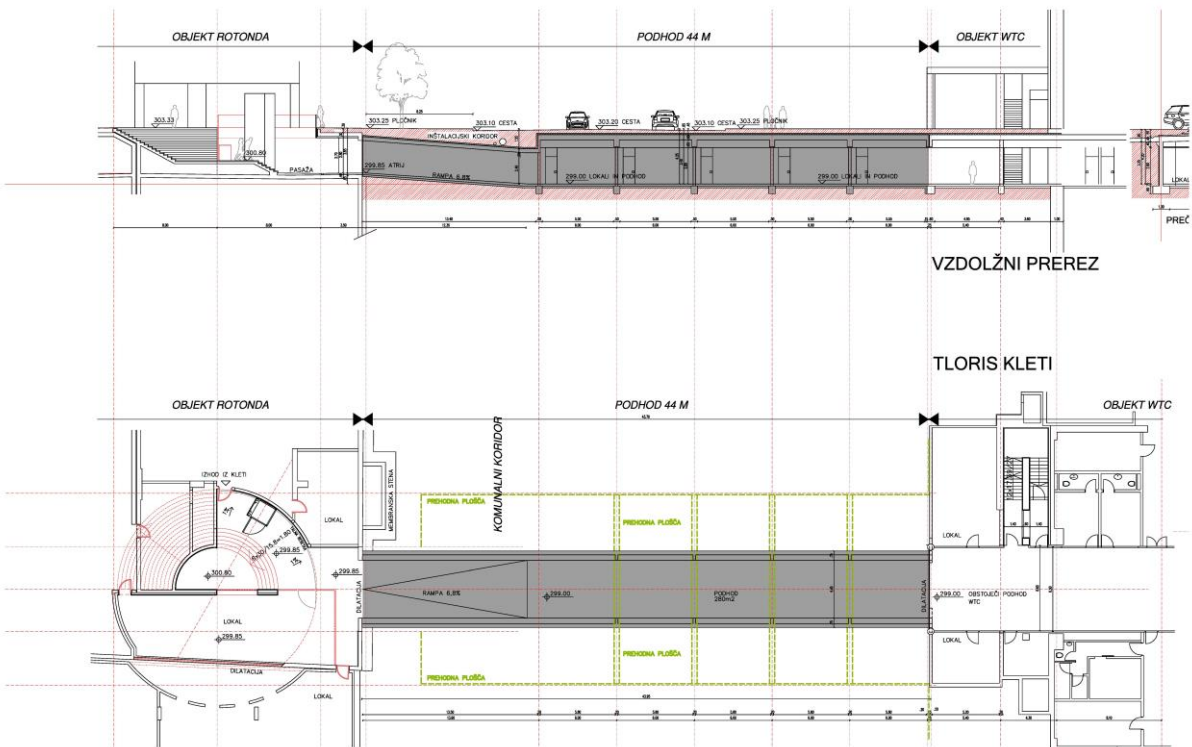
Določila za urejanje mirujočega prometa: za stavbe 12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi) 1 PM/70,00 m² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce, število PM za kolesarje: 1 PM/100,00 m² BTP objekta.



Slika 11: Prikaz podrobne namenske rabe po OPN MOL ID na območju EUP



Slika 12: Prikaz lokacije predvidenega podhoda na širši situaciji – varianta z lokali



Slika 13: Idejna zasnova predvidenega podhoda – varianta brez lokalov (Genius loci, 2015)

3. IZVLEČEK IZ ZUreP-3

Lokacijska preveritev je bila uzakonjena z namenom, da se omogoči bolj fleksibilen institut prostorskega načrtovanja. Na pobudo investitorja se obdelajo individualne potrebe v prostoru, ki v manjši meri odstopajo od predvidenih. S sklepom o lokacijski preveritvi se investitorju, ki je dal pobudo, dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namene izvedbe njegove gradbene namere brez spremembe OPN ali OPPN.

134. člen (namen lokacijske preveritve)

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

V primeru določil za EUP BE-585 tako, da:

(druga alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3)

- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;

Lokacijska preveritev za EUP BE-585: predlaga se dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev.

136. člen (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)

(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev.

(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:

- 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;

Lokacijska preveritev za EUP BE-585: individualno odstopanje se utemelji z objektivno okoliščino drugih omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo optimalno izvedbo investicije ter gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine

(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:

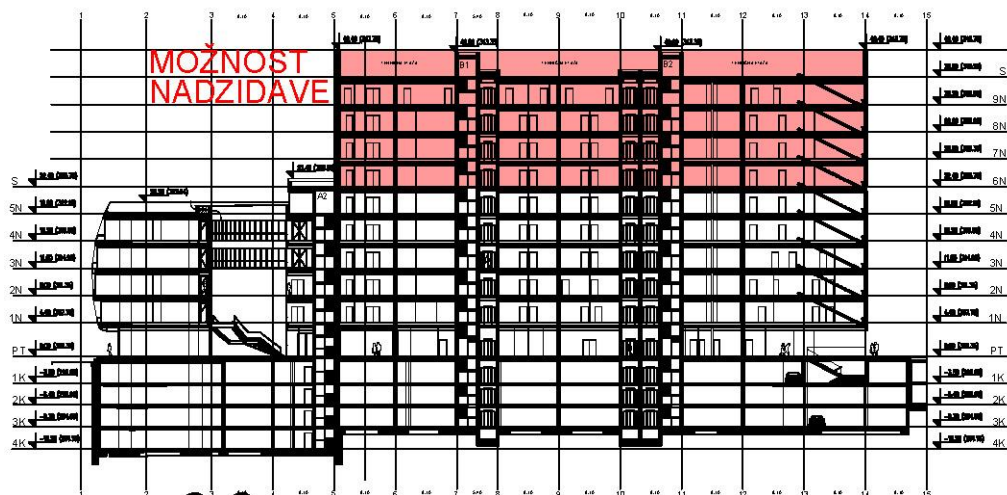
- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Lokacijska preveritev za EUP BE-585: individualno odstopanje je dopustno, ker ni v nasprotju z javnim interesom, se z njim lahko doseže gradbeni namen ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, poslabšala bivalnih in delovnih razmer, ne bodo zmanjšane možnosti pozidave sosednjih zemljišč in ni v nasprotju s pravnimi režimi.

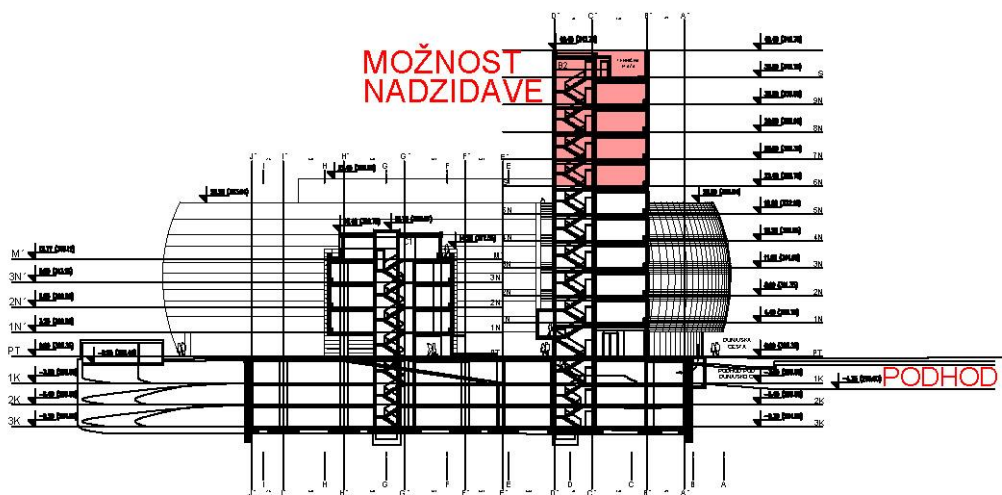
Kot je podrobneje pojasnjeno v nadaljevanju, so kumulativno izpolnjeni vsi pogoji iz 136. člena ZUreP-3. V skladu s 138. členom ZUreP-3 je sklep o lokacijski preveritvi glede vsebin, ki so z njim določene, obvezna podlaga za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in izvedbo posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno.

4. LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Na obravnavanem območju ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.



Slika 15: Arhitekturna zazidalna situacija – vzdolžni prerez, M 1:1000



Slika 16: Arhitekturna zazidalna situacija – prečni prerez, M 1:1000

IV ODSTOPANJA OD DOLOČB VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

Z lokacijsko preveritvijo se predlagajo spremembe prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na:
– opustitev določila istočasne izgradnje podhoda pod Dunajsko cesto ter nadzidave objekta Rotonda, del ob Dunajski cesti, za pet etaž.

S predlaganim odstopanjem bi bil dosežen gradbeni namen posebnih določil OPN MOL ID za obravnavano EUP, to je nadzidava obstoječe stavbe. Z urbanistično arhitekturnega vidika bi bil oblikovan višinsko poudarjen vstop na Dunajsko cesto znotraj obvoznice.

1. INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV GLEDE URBANISTIČNIH POGOJEV

1.1 Namen lokacijske preveritve, da se opusti istočasnost izgradnje podhoda pod Dunajsko cesto ter nadzidave stavbe Rotonda v ničemer ne spreminja obstoječe programske zasnove in načrtovane podobe območja. Nove površine nadzidave bodo namenjene poslovno administrativnim dejavnostim, podhod pa bo lahko zgrajen skupaj z urejanjem Dunajske ceste.

1.2 Predlog odstopanja

Predlaga se, da se z lokacijsko preveritvijo dopusti odstopanje od urbanističnih pogojev v PPIP za EUP BE-585, s katerim se dopusti nadzidava objekta Rotonda neodvisno od izgradnje podhoda pod Dunajsko cesto v osi nakupovalne ulice v EUP BE-359:

PPIP za EUP BE-585 se spremenijo tako, da se glasi:

URBANISTIČNI POGOJI Dopustna je ~~tudi~~ nadzidava obstoječega dela objekta ob Dunajski cesti do višine 41,00 m ~~ter. Pogoji za nadzidavo objekta je~~ izgradnja podhoda pod Dunajsko cesto v osi obstoječe pokrite nakupovalne ulice v EUP BE-359.

Čistopis:

URBANISTIČNI POGOJI Dopustna je nadzidava obstoječega dela objekta ob Dunajski cesti do višine 41,00 m ter izgradnja podhoda pod Dunajsko cesto v osi obstoječe pokrite nakupovalne ulice v EUP BE-359.

1.3 Obrazložitev objektivnih okoliščin:

Pravno podlago za predlagano odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja v OPN MOL ID predstavljajo torej 1. odstavek, 2. odstavek, 1. alineja in 4. odstavek 136. člena ZUreP-3.

Objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera ne zadosti PPIP, je pogoj istočasnosti nadzidave objekta Rotonda in izgradnje podhoda. Ta izhaja iz omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo oziroma medsebojne soodvisnosti PPIP in OPPN za Dunajsko cesto. OPPN, ki bi definiral gradbeno tehnične izvedbene pogoje za podhod usklajene z komunalno in prometno infrastrukturo, je časovno popolnoma nedefiniran, saj se navezuje na dolgoročne strateške odločitve glede urejanja motornega prometa znotraj obvoznice. Na navedene odločitve investitor ne more vplivati. Brez veljavnega OPPN pa tudi ni mogoče definirati geodetskih in katastrskih karakteristik posega, saj se ne da definirati gradbene parcele in se investitor v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja ne more izkazati s pravico graditi.

Glede na navedeno obstojijo objektivne okoliščine iz 1. alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP -3.

1.4 Obrazložitev dopustnosti individualnega odstopanja:

V zvezi s predlaganim odstopanjem so tudi kumulativno izpolnjeni pogoji iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP - 3, in sicer:

A) Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

S predlaganim odstopanjem bo mogoče nadzidati poslovno stavbo, sama možnost izgradnje podhoda pa v ničemer ne bo omejena ali spremenjena.

Glede na navedeno, predlagano odstopanje torej ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, saj se s predlaganim odstopanjem dopuščajo tiste dejavnosti, ki so že dopustne in načrtovane v območju EUP. Prav tako se namenska raba zemljišč s predlaganim odstopanjem ne spreminja, kakor tudi ne možnosti javne komunalne in prometne infrastrukture.

Predlagano odstopanje je v skladu s temeljnimi načeli prostorskega razvoja MOL, ki so med drugim zagotavljanje smotrne rabe prostora, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začelih ali načrtovanih projektov. Investicija bo prinesla nove kakovostne poslovne prostore, namenjene tudi najsodobnejšim oblikam dela (npr. coworking), ki jih v mestu Ljubljana primanjkuje.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-2 (t.j. individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine).

B) Doseganje gradbenega namena OPN MOL ID in vplivi nameravane gradnje na načrtovan videz območja, bivalne in delovne razmere na njem in na podobo naselja ali krajine

Z dopustnim odstopanjem bo, ob upoštevanju drugih PPIP, dosežen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je gradnja poslovnih stavb s spremljajočim programom v EUP. Zaradi dodatnega poslovnega programa se bo spremenil videz območja, ohranil se bo zanimiv javni odprti prostor ob istočasno izraziteje oblikovanemu vstopu v mesto s severne strani, Dunajske ceste.

Tudi prometna obremenitev območja se ne bo povečala, uvoz in izvoz bosta ostala na mestu obstoječega uvoza s severne servisne ceste oziroma Ul. Nade Ovčakove na južni strani EUP. Parkirni normativi ter obstoječe kapacitete PM v EUP so skladni z določili 38. člena OPN MOL ID, na 1 PM /45 m² BEP po nadzidavi objekta Rotonda.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP -3 (t.j. se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo poslabšala načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine).

C) Možnost pozidave sosednjih zemljišč

Opustitev pogoja istočasne nadzidave objekta Rotonda ter izgradnje podhoda pod Dunajsko cesto v ničemer ne zmanjšujejo možnosti pozidave na sosednjih zemljiščih, saj se prostorski izvedbeni pogoji ali namenska raba v drugih EUP s predlagano lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP -3 (t.j. ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč).

D) Skladnost s pravnimi režimi in sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji

Dopustno odstopanje **ni v nasprotju s pravnimi režimi**, ki so podrobneje predstavljeni v poglavju I.3.4, ker ne posega v nobenega od prestavljenih varstvenih režimov.

Z dopustnim odstopanjem se ne spreminja možnost nadzidave stavbe Rotonda, s katero tudi ne bo bistveno povečanega števila uporabnikov ali motornega prometa, zato odstopanje ne bo vplivalo na javni interes, varovan s pravnimi režimi, ki veljajo na območju lokacijske preveritve. Predlagana sprememba tudi ne vpliva na pogoje gradnje določene s Prilogo 3 Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, ki so določene za območje režima II-B, območja z milejšim vodovarstvenim režimom.

Opustitev istočasnosti prav tako ne vpliva na pravne režime, ki se nanašajo na:

- varstvo voda,
- potresno nevarna območja,
- varstvo pred hrupom,
- varstvo pred poplavami,
- obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- varovanje gospodarske javne infrastrukture.

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na območju varstva kulturne dediščine, na varovanem območju narave, na poplavnem, plazljivem ali erozijsko nevarnem območju ter v območju kmetijskih in gozdnih zemljišč. Območje lokacijske preveritve tudi ne posega na območja sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov. Predlagano odstopanja je skladno z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzroča konfliktov v prostoru ter ne zahteva drugačne namenske rabe.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP -2 (t.j. ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti).

V GRAFIČNI NAČRTI

1. Izsek iz OPN MOL ID z mejo območja lokacijske preveritve , M 1:2000

2. Prikaz območja lokacijske preveritve na katastru, M 1:1000

3. Prikaz območja lokacijske preveritve na geodetskem posnetku, M 1:1000

4. Zazidalna situacija s prerezom, M 1:1000

5. Prikaz območja lokacijske preveritve v vektorski obliki (priloga v digitalni obliki)

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT FORMAT ZAPISA OPIS

FID 1 Enolični identifikator območja

POV 9896.68 Površina območja v m²

6. Prikaz izvornega območja lokacijske preveritve (priloga v digitalni obliki)

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT FORMAT ZAPISA OPIS

FID 1 Enolični identifikator območja

PNRP_ID 1021 Šifra namenske rabe

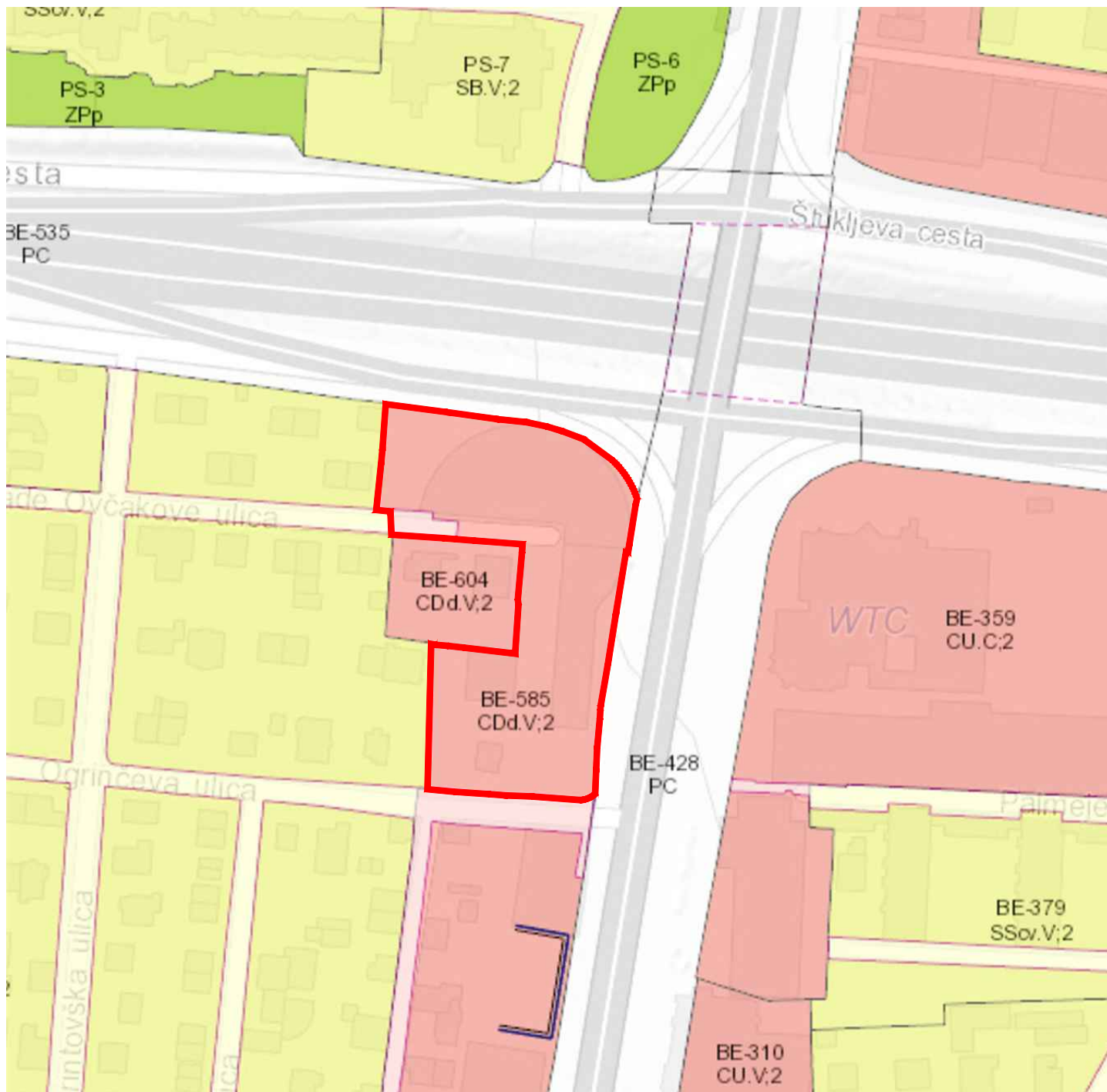
EUP_OZN PC-12 Oznaka enote urejanja prostora

PEUP_OZN P10 Oznaka podenote urejanja prostora

POV 49861.95 Površina območja v m²

7. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve (priloga v digitalni obliki)

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek je pridobljen s strani GURS in ni bil spremenjen.



 MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
MEJA EUP BE-585

.\RotondaLP-raba-legenda.png

**IZSEK OPN MOL ID
Z MEJO OBMOČJA
LOKACIJSKE PREVERITVE**

M 1:2000

**genius
locl**

*Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o.
Dunajska cesta 158
1000 Ljubljana*

INVESTITOR RB ONE, družba za investiranje d.o.o.
Dunajska 167, 1000 Ljubljana

NALOGA ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
ENOTO UREJANJA PROSTORA BE-585,
ZA STAVBO DUNAJSKA CESTA 165, 167 - ROTONDA

ŠT. PROJ. 545-22

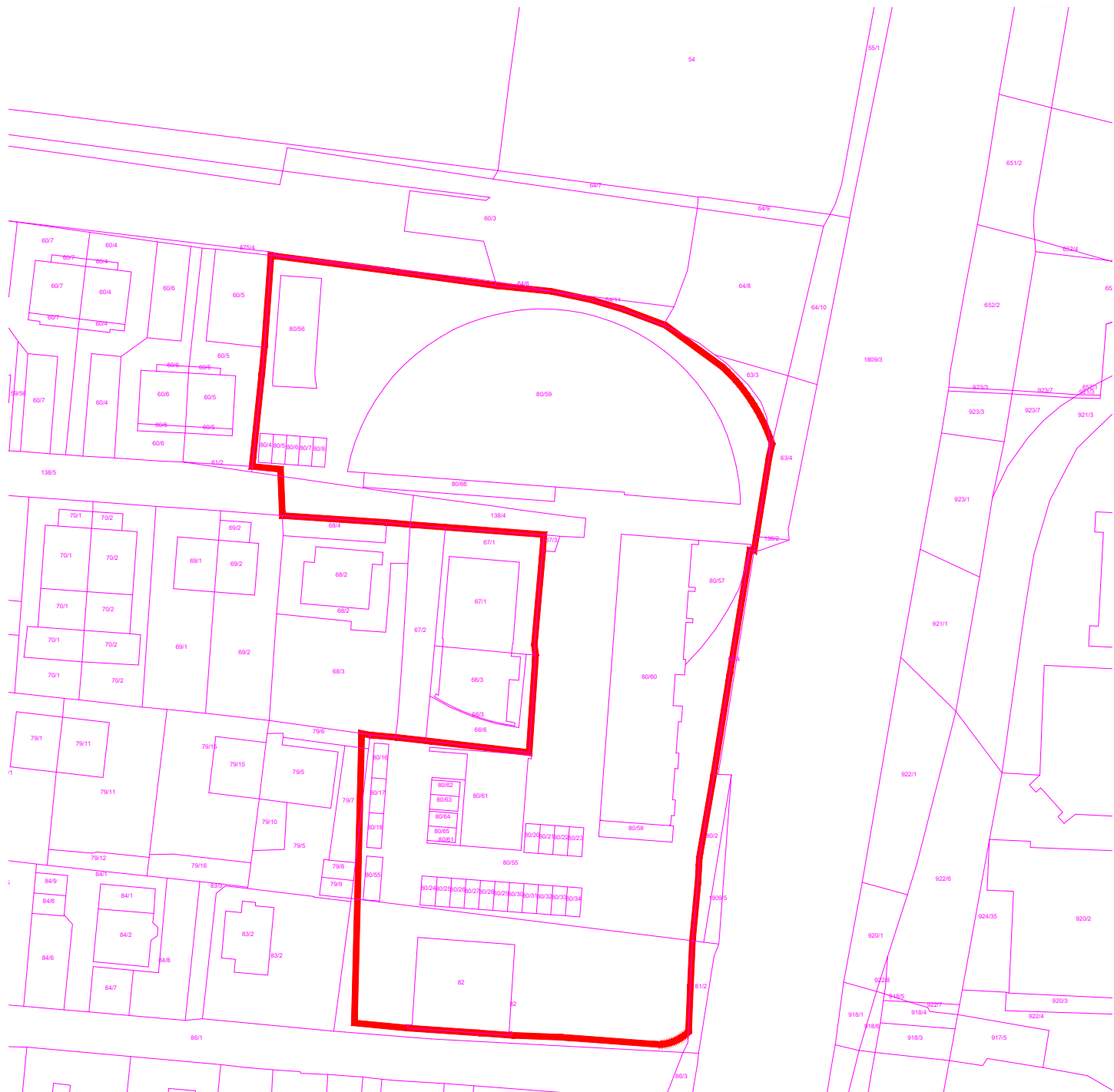
ODG. VODJA IZDELAVE ELABORATA LP JADRANKA GRMEK, u.d.i.a. ŠT. ZAPS PPN 0038

SODELAVEC NEJC ČERNIGOJ, m.i.a.

DATUM JULIJ 2022

LIST ŠT. 1

.\RotondaLP-raba-legenda.png



MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
 MEJA EUP BE-585
 ZEMLJIŠKI KATASTER

**PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE
PREVERITVE NA KATASTRU**

M 1:1000

**genius
loci**

*Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o.
Dunajska cesta 158
1000 Ljubljana*

INVESTITOR **RB ONE, družba za investiranje d.o.o.**
Dunajska 167, 1000 Ljubljana

NALOGA **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
ENOTO UREJANJA PROSTORA BE-585,
ZA STAVBO DUNAJSKA CESTA 165, 167 - ROTONDA**

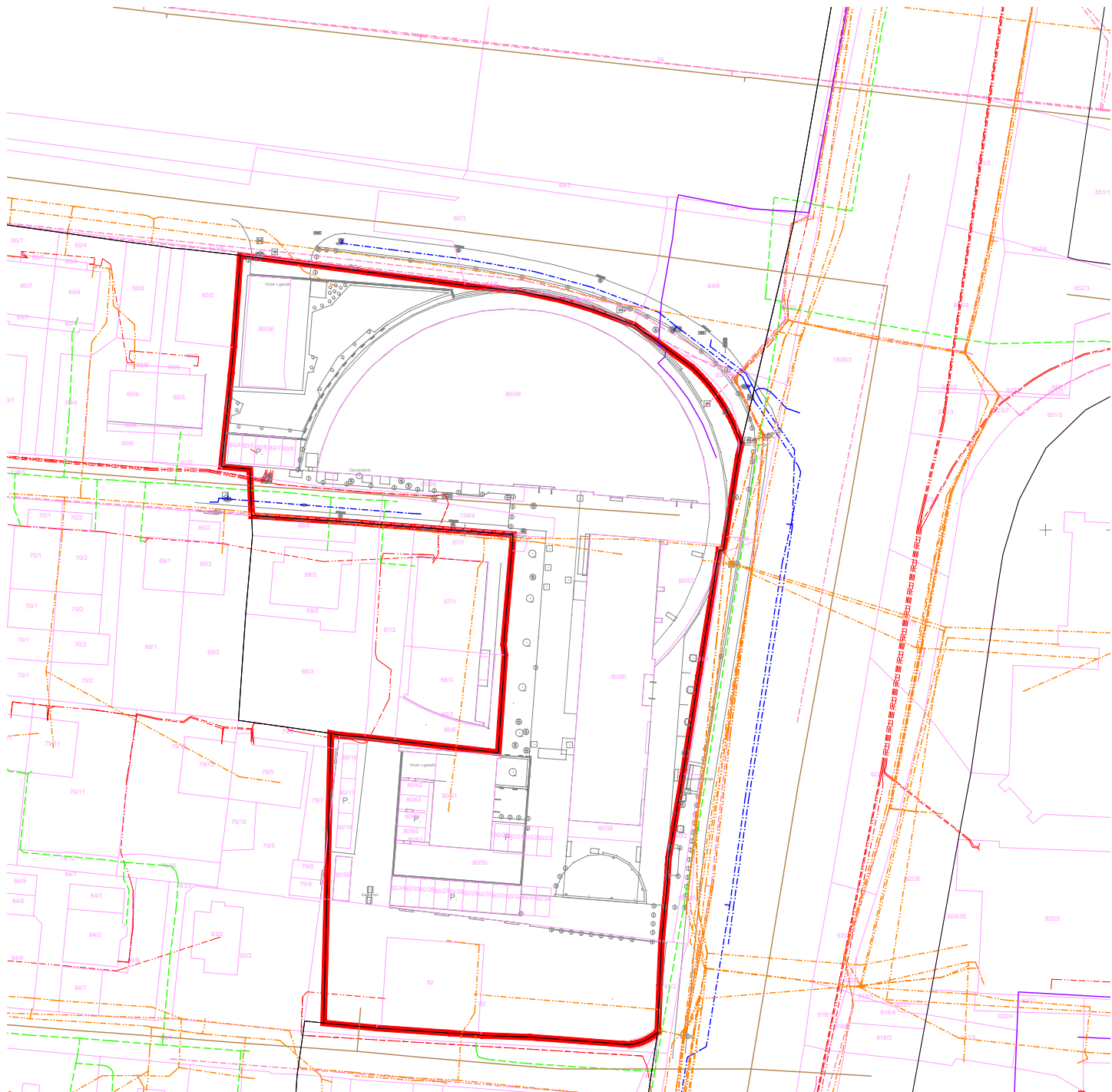
ŠT. PROJ. **545-22**

ODG. VODJA IZDELAVE ELABORATA LP **JADRANKA GRMEK, u.d.i.a.** ŠT. ZAPS **PPN 0038**

SODELAVEC **NEJC ČERNIGOJ, m.i.a.**

DATUM **JULIJ 2022**

LIST ŠT. **2**



MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
 MEJA EUP BE-585
 ZEMLJIŠKI KATASTER

**PRIKAZ OBMOČJA
 LOKACIJSKE PREVERITVE NA
 GEODETSKEM POSNETKU**

M 1:1000

KOMUNALNI VODI

		OBSTOJEČI
KANALIZACIJA	meteorna	
	fekalna	
VODOVOD		
PLINOVOD		
TOPLOVOD		
ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE		
ELEKTRIKA	javna razsvet.	
	nizka napetost	
	visoka napetost	

genius loci

Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o.
 Dunajska cesta 158
 1000 Ljubljana

INVESTITOR **RB ONE, družba za investiranje d.o.o.**
 Dunajska 167, 1000 Ljubljana

NALOGA **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
 ENOTO UREJANJA PROSTORA BE-585,
 ZA STAVBO DUNAJSKA CESTA 165, 167 - ROTONDA**

ŠT. PROJ. **545-22**

ODG. VODJA IZDELAVE
ELABORATA LP **JADRANKA GRMEK, u.d.i.a.**

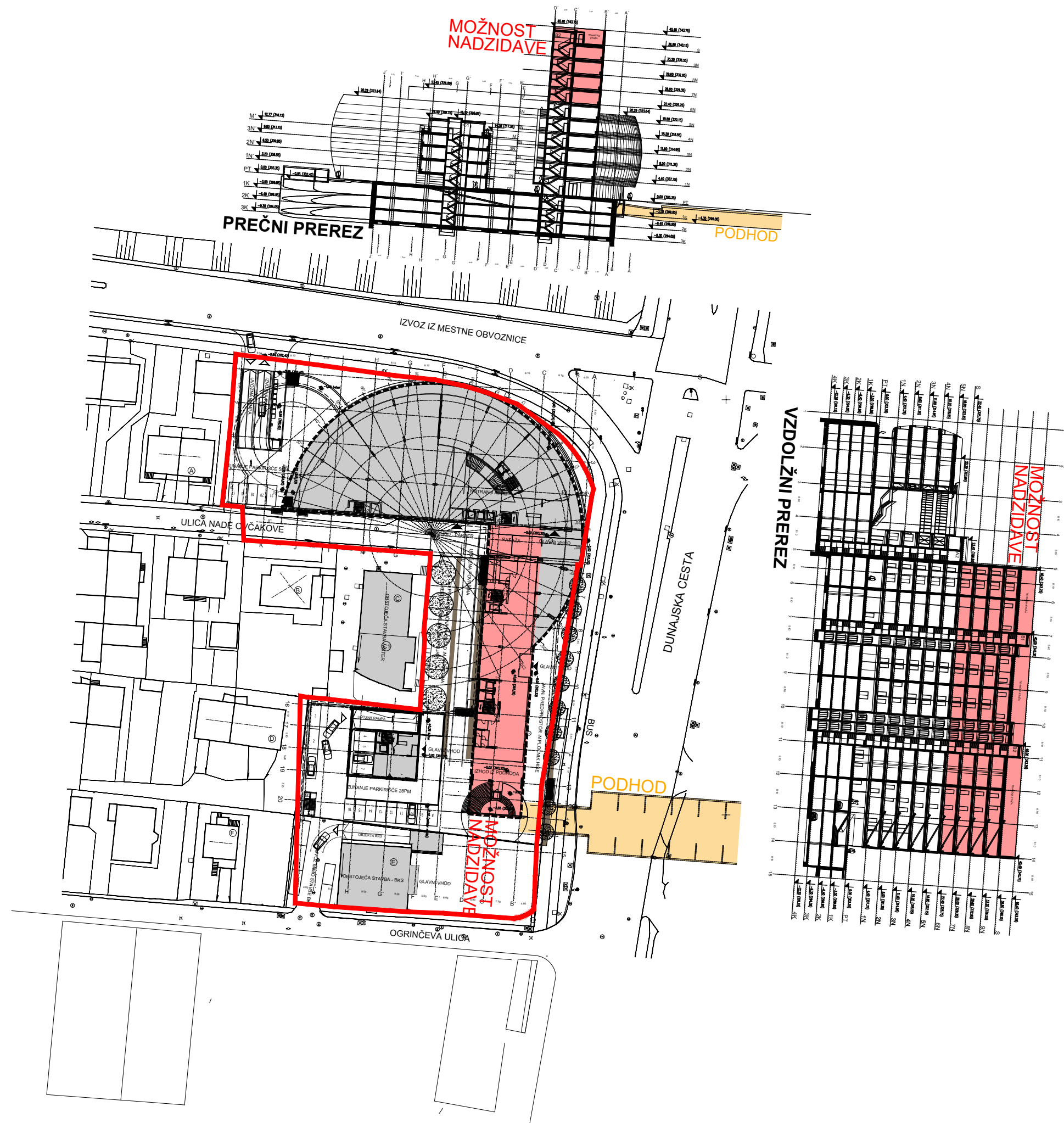
ŠT. ZAPS **PPN 0038**

SODELAVEC **NEJC ČERNIGOJ, m.i.a.**

DATUM **JULIJ 2022**

LIST ŠT. **3**

- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
MEJA EUP BE-585
- MOŽNOST NADZIDAVE STAVBE ROTONDA
- PREDVIDENI PODHOD POD DUNAJSKO CESTO



**ZAZIDALNA SITUACIJA
S PREREZOMA**

M 1:1000

**genius
loci**

*Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o.
Dunajska cesta 158
1000 Ljubljana*

INVESTITOR RB ONE, družba za investiranje d.o.o.
Dunajska 167, 1000 Ljubljana

NALOGA ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
ENOTO UREJANJA PROSTORA BE-585,
ZA STAVBO DUNAJSKA CESTA 165, 167 - ROTONDA

ŠT. PROJ. 545-22

ODG. VODJA IZDELAVE ELABORATA LP JADRANKA GRMEK, u.d.i.a.

ŠT. ZAPS PPN 0038

SODELAVEC NEJC ČERNIGOJ, m.i.a.

DATUM JULIJ 2022

LIST ŠT. 4