



Elaborat lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora PO-327

IDENTIFIKACIJSKA
ŠTEVILKA V
ZBIRKI
PROSTORSKIH
AKTOV

3911

ŠTEVILKA
PROJEKTA

9141

IZDELOVALEC

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

PODPIS IN ŽIG

DATUM

**junij 2023, dopolnitev september 2023 in
januar 2024**



PROJEKT

**Elaborat lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora
PO-327**

NAROČNIK

Sine metu R.E. d.o.o.
Bleiweisova cesta 30
1000 Ljubljana

POOBLAŠČENI
PREDSTAVNIK
NAROČNIKA

Marko Vavpetič

PRIPRAVLJAVEC

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

POOBLAŠČENI
PREDSTAVNIK
PRIPRAVLJAVCA

Dr. Liljana Jankovič Grobelšek

IZDELOVALEC

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

ŽIG IN PODPIS

POOBLAŠČENI
PREDSTAVNIK
IZDELOVALCA

Janja Solomun
univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1520 PA PPN

ŽIG IN PODPIS



ODGOVORNI VODJA
PROJEKTA

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.

DELOVNA SKUPINA

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.

Nina Bizjak Komatar, univ. dipl. inž. arh.

Maja Trošt, mag. prava



KAZALO VSEBINE

I	Tekstualni del
1	UVOD 1
1.1	Namen in cilj lokacijske preveritve..... 1
1.2	Območje lokacijske preveritve..... 1
1.2.1	Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša4
1.2.2	Sosednja zemljišča 4
1.2.3	Lastništvo..... 6
1.3	Opis obstoječega stanja..... 6
1.3.1	Kvalitetni pogledi in analiza lege območja 7
1.4	Varovana območja in omejitve..... 10
1.4.1	Podzemne vode 10
1.4.2	Potresno nevarna območja..... 11
1.4.3	Hrup..... 12
2	PRAVNI TEMELJ 13
2.1	Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije: OPN MOL SD (Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL SD..... 14
2.2	Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije: OPN MOL ID (Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL ID..... 16
2.3	Državni prostorski izvedbeni akti 19
2.4	Izvedene lokacijske preveritve 19
3	PREDSTAVITEV NAČRTOVANE GRADNJE 20
4	INDIVIDUALNO Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev 24
4.1	Opis odstopanj od določb veljavnih prostorskih aktov 24
4.2	Utemeljitev objektivnih okoliščin, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem veljavnega prostorskega akta 25
5	UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE 28
5.1	Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine 28
5.2	Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta 28
5.3	Vplivi nameravane gradnje na možnost pozidave sosednjih zemljišč..... 28
5.4	Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti..... 29
II	Grafični del
1	Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja M 1:1000 lokacijske preveritve
III	Priloge
	Pravno mnenje
IV	Seznam virov in dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata



I

Tekstualni del

1 UVOD

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana; Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18) in Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22).

V skladu z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljevanju OPN MOL ID) je območje lokacijske preveritve opredeljeno kot del enote urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) PO-327 s predpisano namensko rabo prostora SScE – pretežno eno in dvostanovanjske površine.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namen izpolnitve gradbenega namena – to je gradnje verižnih vrstnih hiš – dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN MOL ID, in sicer:

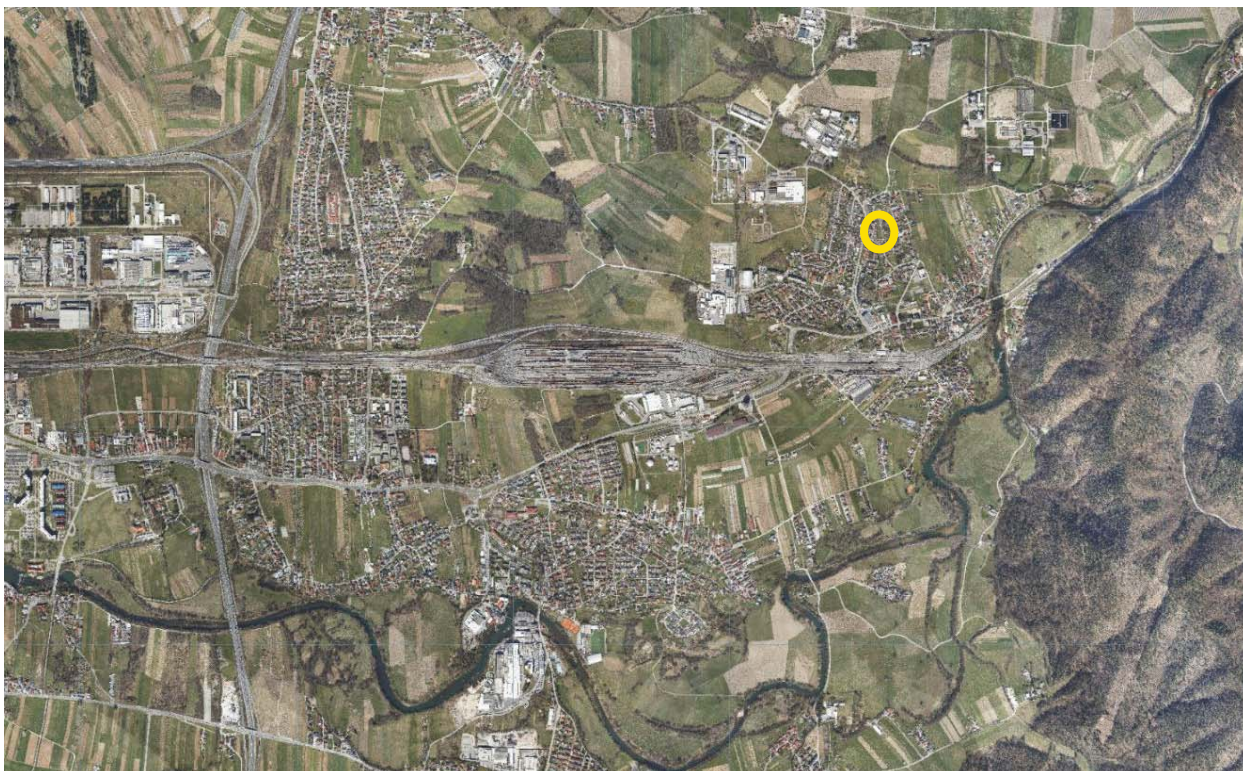
- da se dopusti gradnja vrstnih hiš v rastru, ki je ožji od predpisanega (od 6,00 m do 8,00 m namesto od 10,00 m do 12,00 m),
- da garažnih mest ni treba zagotoviti znotraj objektov ter
- da je dopustno odstopanje od gradbenih črt na način, da so objekti zamaknjeni (verižne vrstne hiše) in segajo tudi v notranjost in izven gradbenih črt, vendar pri tem površina objektov ne presega skupne dopustne zazidljive površine, kot je določena z OPN MOL ID.

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi analize stanja v prostoru, analize določil OPN MOL ID in pravnega vidika lokacijske preveritve, ki ga je izdelala Odvetnica Nada Perčič.

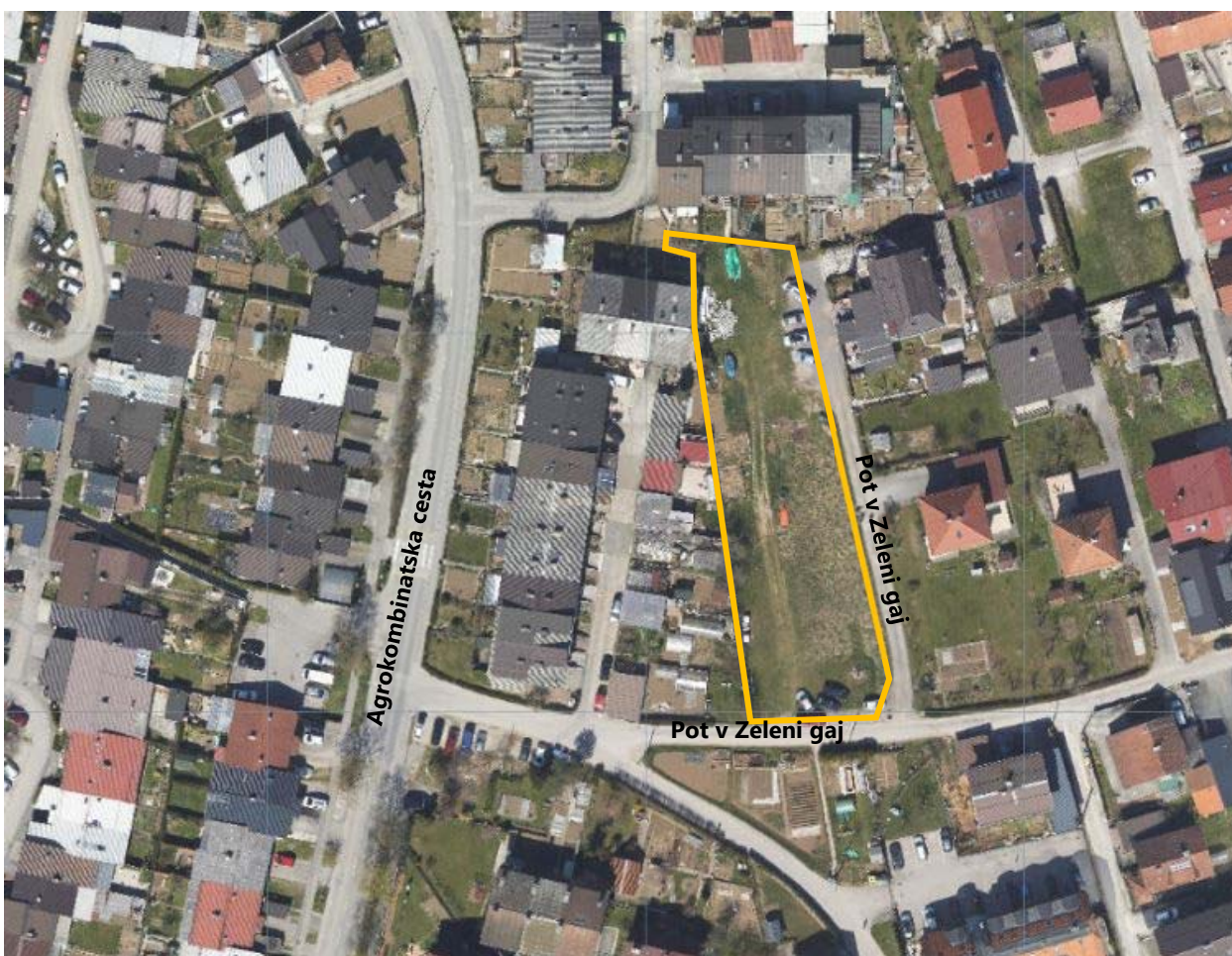
1.2 Območje lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve se nahaja v vzhodnem delu Mestne občine Ljubljana v Četrtni skupnosti Polje, natančneje v severovzhodnem delu Zaloga. Zahodno od območja lokacijske preveritve poteka Agrokombinatska cesta, južno in vzhodno pa Pot v Zeleni gaj.

Območje lokacijske preveritve obsega zemljišče s parc. št. 106/15, k. o. Kašelj, ki se po veljavnem OPN MOL ID nahaja v EUP PO-327. Območje meri 1.998 m².



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



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

Območje je nepozidani del soseske Zalog, ki jo sestavljajo tri skupine vrstnih/verižnih hiš na vzhodni strani in pet skupin ter dva niza verižnih hiš neposredno ob in zahodno od Agrokombinatske ceste. Skupine hiš na zahodni strani Agrokombinatske so pritlične, hiše na vzhodni strani pa so višje, etažnosti VP+1.

Območje je pred uveljavitvijo OPN MOL ID leta 2010 urejal Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območji urejanja MS7/6 Zalog in MS7/7 Stari Zalog (Uradni list RS, št. 1/1993).



Legenda

	PROSTORSKE OMEJITVE		POSEBNE OMEJITVE
	REGULACIJSKE LINIJE PROMETNIC – OBSTOJEČIH		ZAPOREDNOST GRADNJE ZNOTRAJ MORFOLOSKE ENOTE ALI POSAMEZNEGA POSEGA
	REGULACIJSKE LINIJE PROMETNIC – NOVIH ALI REKONSTRUIRANIH		OBVEZNA ZASADITEV DREVES NA PARKIRISCIH
	GRADBENE LINIJE NOVOGRADENJ		OBVEZNA ZAZELENIŠEV
	GRADBENE MEJE NOVOGRADENJ		OBVEZNA UREDITEV JAVNE POVRŠINE ZA PESCE
	VAROVALNI PAS DALJNOVODA		
	VAROVALNI PAS PRIMARNEGA KANALIZACIJSKEGA ZBIRALNIKA A0		
	OBMOČJE VAROVANJA OBSTOJEČE VEGETACIJE		
	OBMOČJE VAROVANJA DEDISCINE		

REGULACIJSKA KARTA

M 1:1000

LIST 2

Slika 3: PUP za območji urejanja MS7/6 Zalog in MS7/7 Stari Zalog; Izsek iz grafične priloge list št. 2 Regulacijska karta

1.2.1 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Območje lokacijske preveritve obsega zemljišče:

Zap. št.	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Naziv lastnika
1	1770 - Kašelj	106/15	Sine metu R.E. upravljanje naložb in storitve d.o.o. Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana



Slika 4: Območje lokacijske preveritve na izseku iz zemljiškokatastrskega prikaza (Vir ZK prikaza: GURS, maj 2023)

1.2.2 Sosednja zemljišča

Skladno s četrtem odstavkom 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – ZUreP-3 in 18/23 – ZDU-10; v nadaljevanju: ZUreP-3) občina o javni razgrnitvi pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Sosednja zemljišča so zemljišča, ki neposredno mejijo na območje lokacijske preveritve.

Območje lokacijske preveritve meji na naslednje zemljišča:

Prikaz zemljišč po vrstnem redu številke parcel:

Preglednica: Lastništvo zemljišč

Zap. št.	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Naziv lastnika
1	1770 - Kašelj	104/1	fizična oseba
2	1770 - Kašelj	104/14	fizična oseba
3	1770 - Kašelj	104/24	fizične osebe
4	1770 - Kašelj	104/25	fizična oseba
5	1770 - Kašelj	104/26	fizični osebi
6	1770 - Kašelj	104/27	fizične osebe
7	1770 - Kašelj	104/28	fizična oseba
8	1770 - Kašelj	104/29	fizična oseba
9	1770 - Kašelj	104/30	fizična oseba
10	1770 - Kašelj	104/31	fizični osebi
11	1770 - Kašelj	104/38	fizična oseba
12	1770 - Kašelj	106/5	fizični osebi
13	1770 - Kašelj	106/6	fizični osebi
14	1770 - Kašelj	106/7	fizični osebi
15	1770 - Kašelj	106/11	fizična oseba
16	1770 - Kašelj	106/14	MESTNA OBČINA LJUBLJANA Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
17	1770 - Kašelj	106/18	fizične osebe
18	1770 - Kašelj	129/7	MESTNA OBČINA LJUBLJANA Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

1.2.3 Lastništvo



LEGENDA

- - - MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- SINE METU R.E. upravljanje naložb in storitve d.o.o.
- FIZIČNE OSEBE
- MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Slika 5: Lastništvo zemljišč in prikaz meje območja lokacijske preveritve

1.3 Opis obstoječega stanja

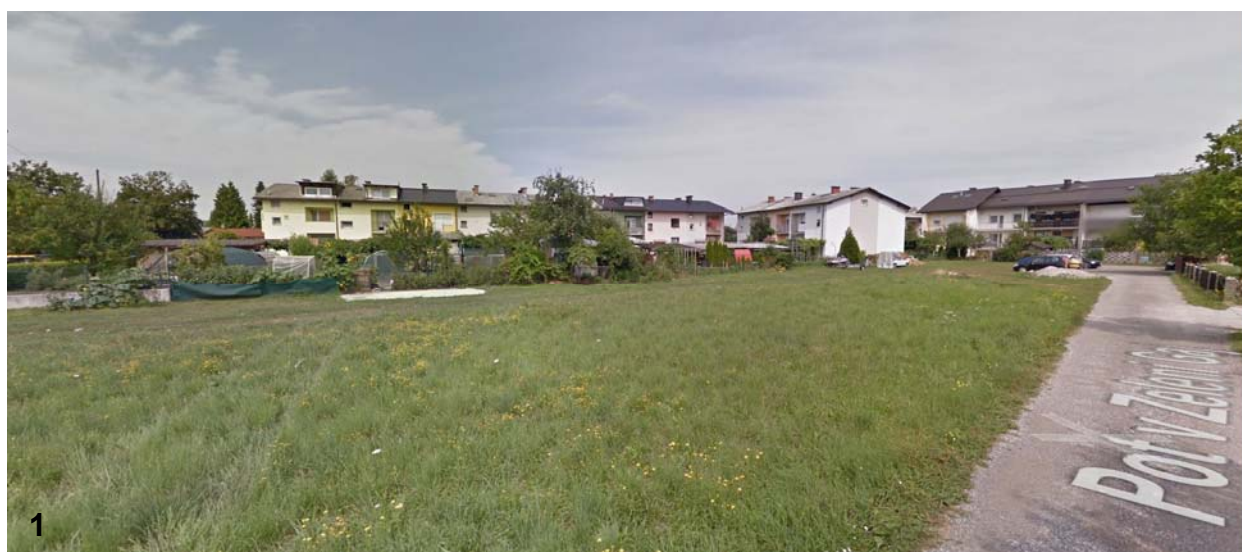
Območje lokacijske preveritve je nepozidano zemljišče na robu soseske Zalog, ki je nastala na podlagi skupnega urbanističnega akta. Na območju so pretežno zelene - travnate površine, vrtički in začasna peščena površina, kjer je možno parkiranje. Dostop do območja je mogoč preko ulice Pot v Zeleni Gaj, ki se priključuje na Agrokombinatsko cesto zahodno od območja.

Na zemljišču je dopuščena gradnja dodatnega niza vrstnih hiš. Obliko niza definirajo gradbene linije in gradbene meje. Gradbene črte, ki definirajo dopustno gradnjo v OPN MOL ID, so povzete po PUP, ki je bil uveljavljen leta 1993.

1.3.1 Kvalitetni pogledi in analiza lege območja



Slika 6: Prikaz pozicij fotografij; Vir: <https://www.google.com/maps>



Slika 7: Pogled na območje lokacijske preveritve s Poti v Zeleni gaj z jugovzhoda; Vir: <https://www.google.com/maps>



Slika 8: Pogled na območje lokacijske preveritve s Poti v Zeleni gaj z jugozahoda; Vir: <https://www.google.com/maps>



Slika 9: Pogled na območje lokacijske preveritve s Poti v Zeleni gaj s severovzhoda, Vir: <https://www.google.com/maps>



Sliki 10 in 11: Pogled vzdolž Poti v Zeleni gaj na južni strani območja, Vir: <https://www.google.com/maps>



Slika 12: Pogled na niz vrstnih hiš ob Agrokombinatski cesti; Vir: <https://www.google.com/maps>



Slika 13: Pogled na niz verižnih vrstnih hiš ob Gabrovem trgu; Vir: <https://www.google.com/maps>

1.4 Varovana območja in omejitve

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

Na podlagi analize je ugotovljeno, da na območju lokacijske preveritve ni območij kulturne dediščine, varovanih območij narave in gozdov. Območje se ne nahaja na območju varovanja vodnih virov in poplavno ogroženem območju. Na območju je zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov.

1.4.1 Podzemne vode



————— MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 14: Krovne plasti vodonosnika, vir: <http://urbinfo.ljubljana.si>

Območje je opredeljeno kot: B »Visoka savska terasa«.

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

(1) Na določenih območjih krovnih plasti vodonosnika je zaradi posebnih geomehanskih razmer, zaščite podzemne vode in stabilnosti sosednjih objektov gradnja pod nivojem terena, vključno z vsemi posegi,

razen temeljenja, omejena. Omejitve se nanašajo na gradnjo podzemnih etaž iz 2. točke prvega odstavka 12. člena tega odloka in gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov iz Priloge 4 tega odloka. Območja so prikazana na spletni strani MOL kot del Prikaza stanja prostora in se sprti posodablajo.

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

Predlagano individualno odstopanje se nanaša na število objektov in njihovo razporeditev na terenu, gradnja pod nivojem terena pa ni predvidena, zato se zaradi dopuščene individualnega odstopanja ne pričakuje negativnega vpliva na podzemne vode.

1.4.2 Potresno nevarna območja



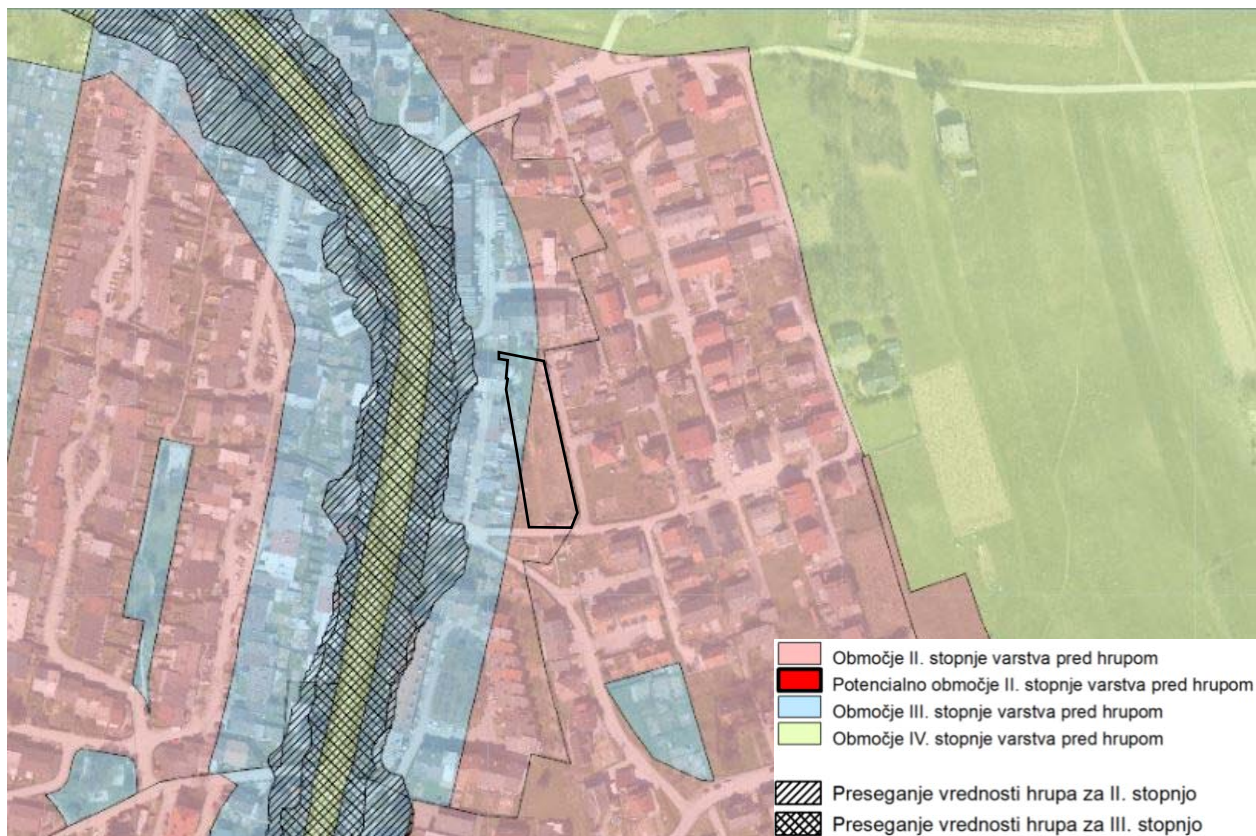
————— MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 15: Potresno nevarna območja; Vir: Urbinfo

Območje OPPN se nahaja na območju potresne mikrorajonizacije, kjer znaša ocenjeni pospešek tal 0,26 (g) pri povratni dobi 475 let.

Predlagano individualno odstopanje ne vpliva na spremembo uvrščenosti območja lokacijske preveritve v razrede potresno nevarnih območij.

1.4.3 Hrup



— MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 16: Območja varstva pred hrupom, območja prekomerne obremenitve s hrupom, vir: Urbinfo

Območje lokacijske preveritve je večinoma opredeljeno kot območje II. stopnje varstva pred hrupom, v manjšem delu na severozahodni strani pa kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Vrednosti hrupa za II. ali III. stopnjo na območju lokacijske preveritve niso presežene.

Predlagano individualno odstopanje od določil OPN MOL ID ne bo negativno vplivalo na zagotavljanje varstva pred hrupom.

2 PRAVNI TEMELJ

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za del EUP PO-327 so:

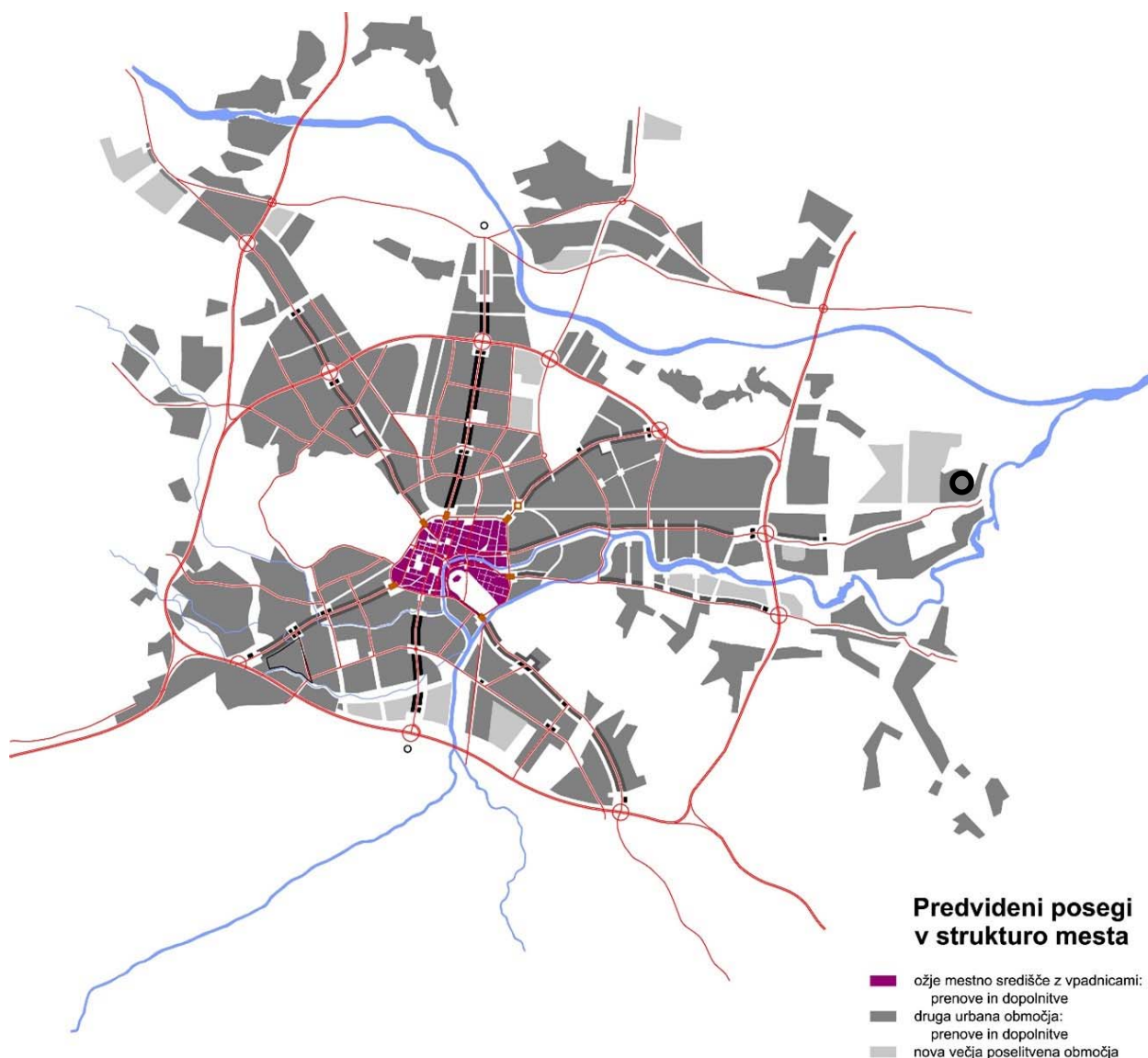
- 134. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – ZUreP-3 in 18/23 – ZDU-10); v nadaljevanju: ZUreP-3), ki določa, da lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru z lokacijsko preveritvijo izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18 (v nadaljevanju OPN MOL SD),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22.

V skladu s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev novi instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejšo prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s 136. členom določa, da če zaradi obstoja objektivnih okoliščin investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, instrument lokacijske preveritve investitorju omogoča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN MOL ID. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

2.1 Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije: OPN MOL SD (Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL SD

Izdelan je izvleček iz odloka OPN MOL SD, ki povzema usmeritve, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

OPN MOL SD v poglavju 4.1. Usmeritve za prostorsko urejanje določa temeljna merila in usmeritve za urbanistično urejanje prostora MOL, in sicer za tri značilna območja MOL: kompaktno mesto, obmestje in hribovito zaledje. Dve izmed osnovnih usmeritev sta prednostno zagotavljanje površin za pozidavo znotraj že urbaniziranih območij (razvoj »navznoter« z zgoščevanjem poselitve in prenovo) ter širitev poselitve, kjer je to za razvoj MOL potrebno, glede na merila in kriterije, ki zagotavljajo kontinuirano dograjevanje poselitve (infrastrukturalna opremljenost, bližina JPP, bližina obstoječih stavbnih zemljišč, zaokroževanje itd.).

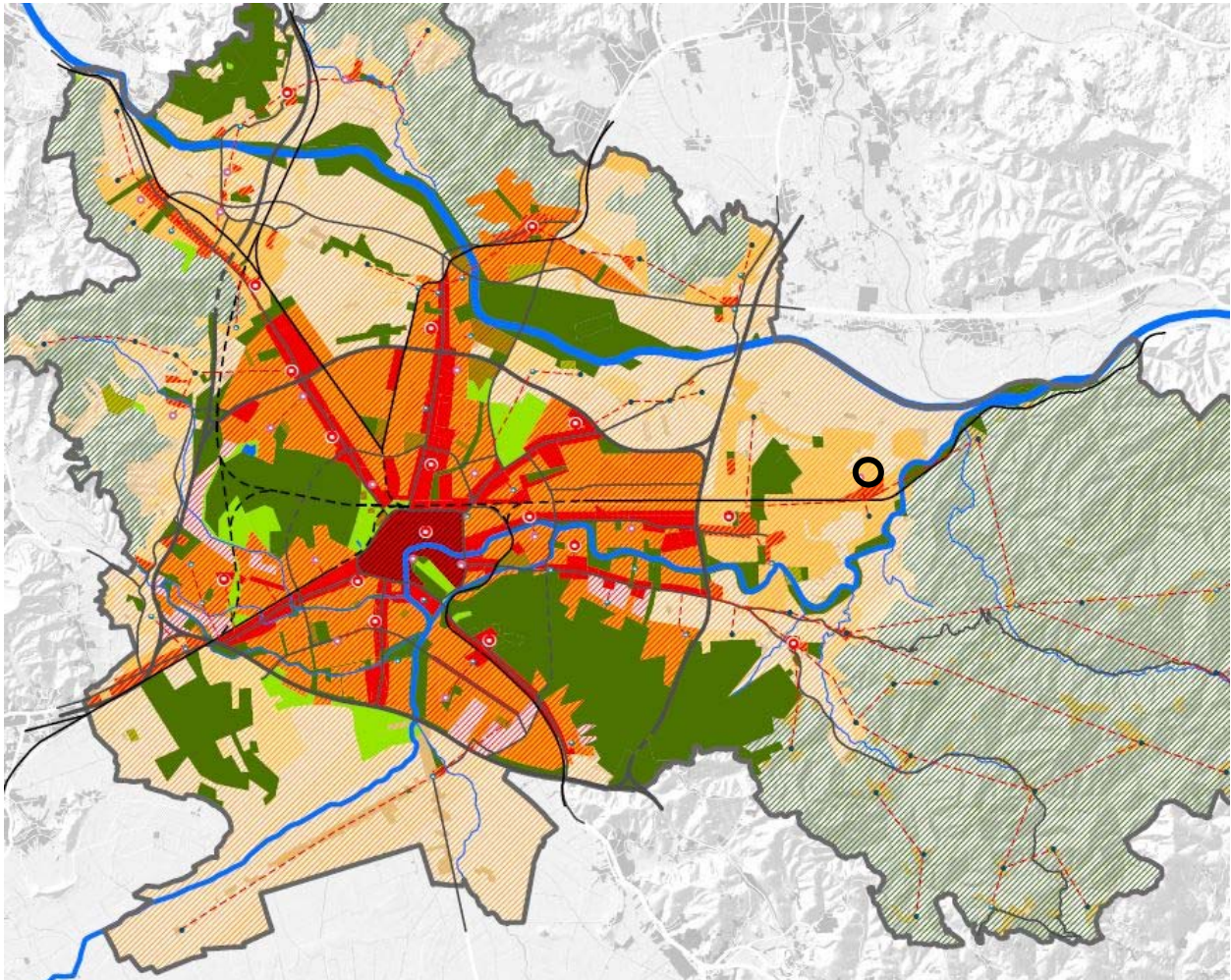


Slika 17: OPN MOL SD, Tekstualni del, Slika 9: Predvideni posegi v strukturo mesta, vir: OPN MOL SD

V obmestju je treba uveljavljati racionalno rabo prostora z zgostitvami poselitve znotraj sedanjih zazidalnih površin (zapolnitve, zaokrožitve, preнове) ter sanirati obstoječo in preprečevati novo razpršeno gradnjo. Novo urbano strukturo je treba oblikovno uskladiti z morfologijo obstoječih naselij ter jo usmerjati

predvsem v opredeljena oskrbno-storitvena središča komplementarno z razvojem JPP in namenske rabe prostora.

OPN MOL SD širše območje lokacijske preveritve definira kot območje obmestja, znotraj le tega pa kot urbane enote goste zazidave (karta 01 Zasnova prostorskega razvoja).







**Občinski prostorski načrt
Mestne občine Ljubljana
- strateški del**

karta 01

**Zasnova prostorskega
razvoja**

Legenda:

- II. območje obmestja**
-  urbane enote goste zazidave
 -  redkeje poseljene urbane enote in proizvodnja
 -  redkeje poseljene urbane enote na Ljubljanskem barju
 -  območja prepletanja dejavnosti v obmestju

Slika 18: OPN MOL SD, Grafični del, Karta 01: Zasnova prostorskega razvoja, vir: OPN MOL SD

Območje lokacijske preveritve je opredeljeno kot urbano tkivo z nizko do srednjo zazidavo v zelenju (karta 05 Usmeritve za urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje in oblikovanje).

Predlagano individualno odstopanje od določil OPN MOL ID je v skladu s cilji in usmeritvami, ki jih za območje lokacijske preveritve določa OPN MOL SD.

2.2 Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije: OPN MOL ID (Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL ID

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

Območje se ureja na podlagi določil OPN MOL ID.

Dopustni objekti in dejavnosti

Območje lokacijske preveritve obsega del EUP PO-327, ki ima predpisano namensko rabo prostora SScE - pretežno eno in dvostanovanjske površine.

V območjih z namensko rabo **SScE - pretežno eno in dvostanovanjske površine** so po določilih odloka OPN MOL ID dopustni naslednji objekti in dejavnosti (11. člen, 2. odstavek, Preglednica 4, točka 1):

1. Dopustni objekti in dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča,
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,
- pisarniške in poslovne dejavnosti, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti (površina prostorov za dejavnost sme biti največ 30 % BTP posameznega stanovanjskega objekta).

Dopusten tip objekta

V EUP PO-327 je dopusten tip objekta NB – nizke stavbe v nizu, ki se med seboj stikajo vsaj z eno stranico ali z njenim delom: vrstna hiša, atrijska hiša, verižna hiša.

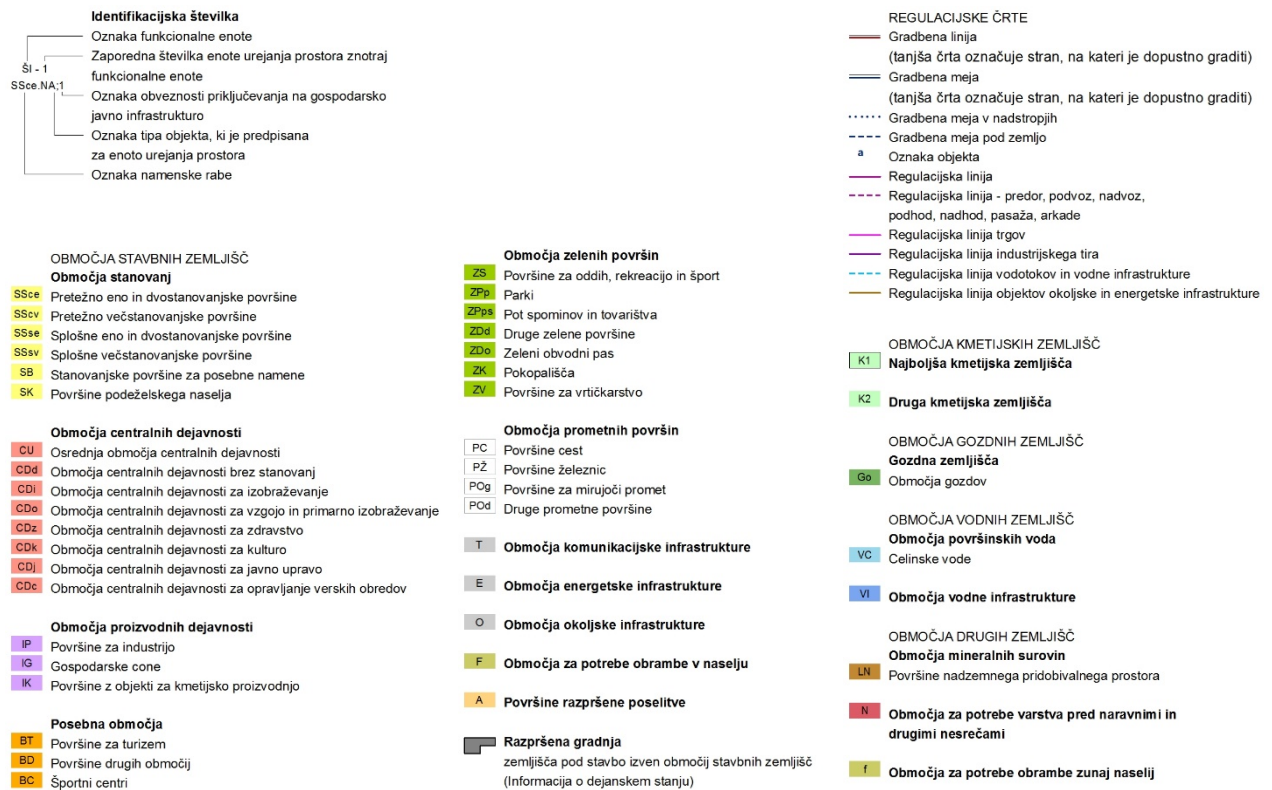
Velikost in zmogljivost objektov

Merila za določanje velikosti objektov so:

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

V EUP PO-327 veljajo podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP), le glede izrabe velja splošni prostorski izvedbeni pogoj (SPIP):

- FI - faktor izrabe (največ): /



MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 19: Območje lokacijske preveritve na karti 3.1 Prikaz območij enot urejanja prostora podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev (veljavni OPN MOL ID); Vir: Urbinfo

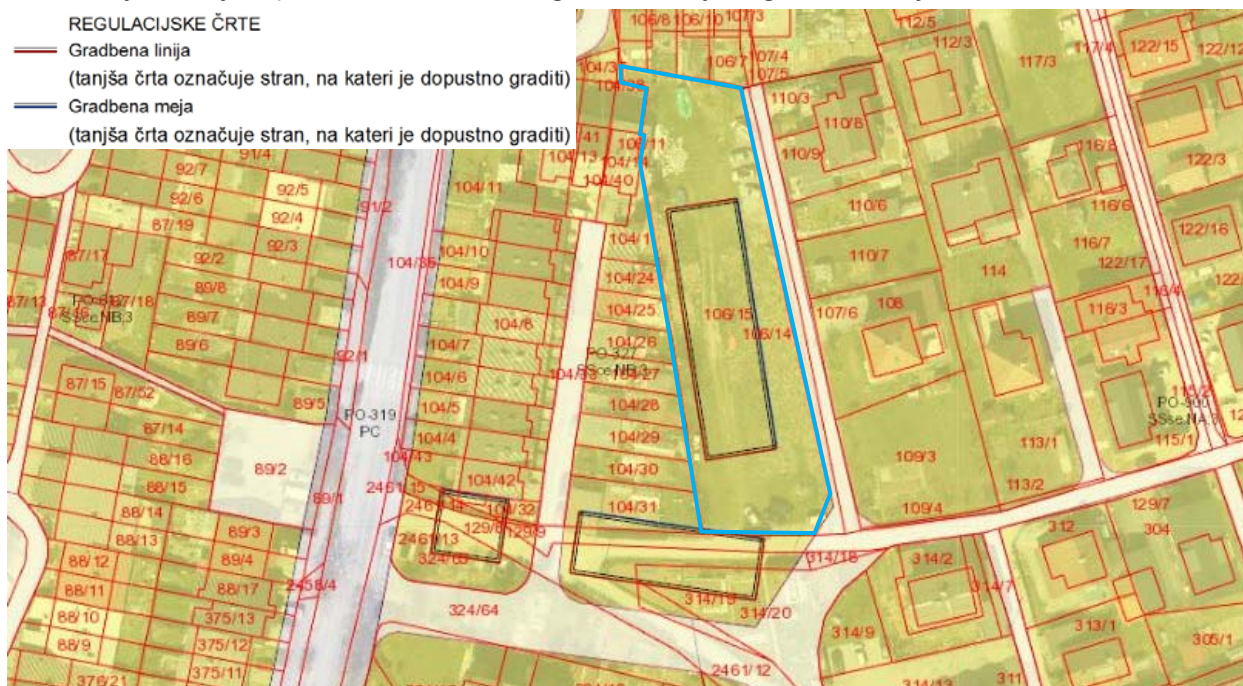
Regulacijske črte

Regulacijske črte določajo urbanistične razmejitve ali razmejitve površin javnega in zasebnega interesa. Delijo se na naslednje kategorije: regulacijska linija (RL), regulacijska linija industrijskega tira (RLit), regulacijska linija vodotokov in vodne infrastrukture (RV), regulacijska linija trgov (RT), regulacijska linija objektov okoljske in energetske infrastrukture (ROE) in gradbene črte.

Gradbene črte se delijo na naslednje kategorije:

- gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Odstopanja od gradbene linije so dopustna za največ 1,20 m v notranjost gradbene parcele, vendar največ v 1/3 dolžine fasade objekta. Gradbeno linijo lahko presegajo balkoni, napušči in nadstreški nad vhodi, komunalni priključki, parkirišča in ograja k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja,
- gradbena meja (GM) je črta, ki je načrtovani objekti pod zemljo, na terenu in v nadstropjih ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele. Gradbeno mejo lahko presegajo komunalni priključki, parkirišča in ograja, ki spadajo k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja,
- gradbena meja v nadstropjih (GMn) je črta, ki je načrtovani objekti ne smejo presegati v nadstropjih nad pritličjem, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele; kadar je določena GMn, v nadstropjih nad pritličjem GM ne velja,
- gradbena meja pod zemljo (GMz) je črta, ki je načrtovani objekti ne smejo presegati v etažah pod pritličjem, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele; kadar je določena GMz, v etažah pod pritličjem GM ne velja.

Na območju lokacijske preveritve so določene gradbene linije in gradbena meja.



Slika 20: Območje lokacijske preveritve na karti 3.1 Prikaz območij enot urejanja prostora podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev (veljavni OPN MOL ID) s prikazom gradbenih črt; Vir: Urbinfo

Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za EUP, katere del je vključen v območje lokacijske preveritve:

PO-327, SSce, NB

PO-327

FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %) /

FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %) /

FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %) /

VIŠINA OBJEKTOV

URBANISTIČNI POGOJI

do P+1

Poleg posegov in dopustnih objektov, navedenih v 12. členu odloka OPN MOL ID, so vrste gradenj, ki so dopustne za stavbe tipa NB – vrstna hiša, samo rekonstrukcija, nadomestna gradnja, če s tem ni ogrožena statična stabilnost sosednjih stavb, in **gradnja novih objektov (samo znotraj gradbenih črt)**. Nadzidave niso dopustne, razen ko so bile nadzidave posameznih stavb v nizu že zakonito izvedene; v tem primeru višina nadzidave ne sme presegati višine že izvedenih nadzidav. Oblikovanje nadzidav mora biti enotno za cel niz. Pri rekonstrukciji in nadomestni gradnji je treba upoštevati naslednje pogoje: objekt mora biti po višini, globini in širini enak kot prvotni objekt, imeti mora enako obliko strehe, razporeditev okenskih odprtih in balkonov proti javnim površinam, uporabljeni morajo biti enaki oziroma primerljivi materiali in barve. **Raster novih vrstnih hiš je od 10,00 m do 12,00 m, garažna mesta se zagotovijo znotraj objektov. Namesto vrstnih hiš je dopustna tudi gradnja parkirne hiše za potrebe stanovalcev v enakih gabaritih, kot če bi se gradile vrstne hiše. Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov ni dopustna, razen nadstreškov nad vhodi do 6,00 m² in pergol do 15,00 m², ograj in bazenov za kopanje. Vrtne strani gradbenih parcel je dopustno ograditi z lesenimi ograjami temno rjave barve ali živo mejo, višina ograj je do 1,20 m. Predprostor pred vhodi se ne ograjuje. Bazena ni dopustno prekriti. Posegi ne smejo spreminjati oblike strehe, naklona, barve kritine in smeri slemena. Dopustna so strešna okna v ravnini strehe, frčade niso dopustne. Strehe novih objektov so dvokapnice, naklon strešin je 25–30 stopinj, smer slemena sever-jug oziroma vzporedno z nizom. Dopustne so samo bela barva fasade in barve svetlih zemeljskih tonov z lesenimi poudarki temno rjave barve. Gradnja pod nivojem terena je dopustna po določilih 78a. členu odloka OPN MOL ID.**

OKOLJEVARSTVENI POGOJI

Predlagano individualno odstopanje od določil OPN MOL ID je v skladu z ostalimi določili in pogoji, ki jih za območje lokacijske preveritve določa OPN MOL ID.

2.3 Državni prostorski izvedbeni akti

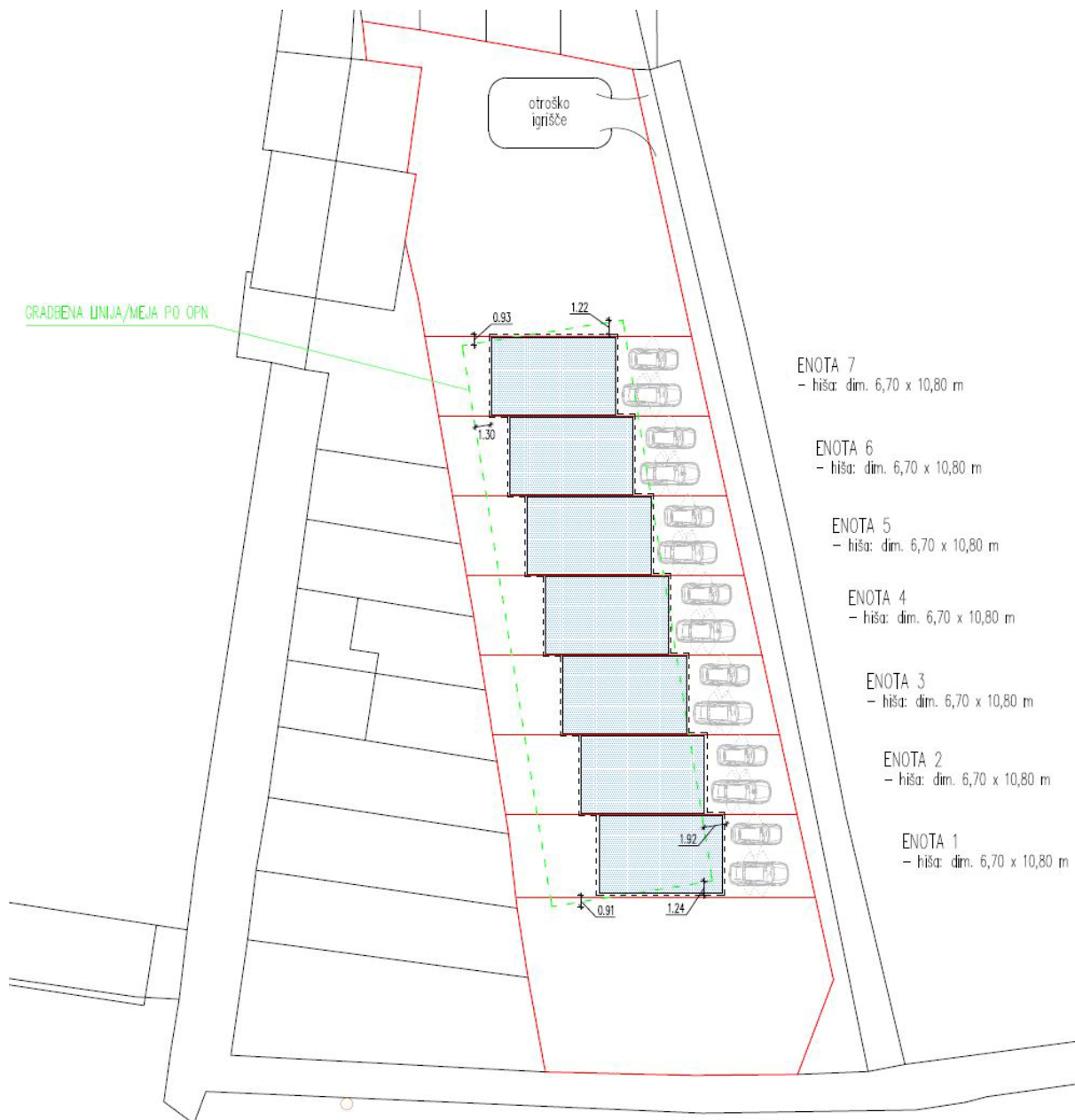
Na območju lokacijske preveritve ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta (DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena).

2.4 Izvedene lokacijske preveritve

Na območju lokacijske preveritve ni izvedenih lokacijskih preveritev po zadnji posodobitvi veljavnega OPN MOL.

3 PREDSTAVITEV NAČRTOVANE GRADNJE

Investitor načrtuje gradnjo vrstnih/verižnih hiš na zemljišču parc. št. 106/15, k. o. Kašelj. Za gradnjo je izdelana idejna zasnova, ki je prikazana v nadaljevanju.



Slika 21: 7 ENOT – situacija, predlog ureditve na stiku s terenom, Studio 108 d.o.o., maj 2023

Sedem verižnih vrstnih hiš je okvirno umeščenih na območje, ki ga določajo gradbene črte v grafičnem delu OPN MOL ID. Na zahodni strani so objekti umaknjeni od gradbene linije v notranjost, na vzhodni, severni in južni strani pa nekateri objekti gradbeno linijo/mejo presegajo.

Na zahodni strani vsakega objekta sta predvideni zelenica in delno pokrita terasa s pergolo. Zaradi večjega odmika od zahodne meje gradbene parcele in gradbene linije so vrtovi oziroma zelene površine posameznih

hiš znatno večji, kot bi bili po prvotni zasnovi. S tem se zagotavlja bolj kvalitetno bivalno okolje in več raščenege terena, kjer se lahko ponika padavinsko vodo.

Etažnost objektov je P+1. Predvideni objekti so široki 6,70 m in dolgi 10,80 m. Imajo dvokapno streho. Na vzhodni strani hiš so predvideni balkoni.



Slika 22: 7 ENOT – situacija, tloris strehe, Studio 108 d.o.o., maj 2023

Na vzhodni strani objektov so predvideni dostopna pot in po dve parkirni mesti. Predvideno je vzratno parkiranje, kar zmanjša vzratno vožnjo na minimalno kratko razdaljo. Vključevanje vozil s posameznih parcel na dovozno cesto je čelno, zagotovljena je potrebna preglednost pri vključevanju. Dovožna cesta je ravna, brez nepreglednih ovinkov in netranzitivna, zato prometa ni veliko. Na cesto se poleg predvidenih verižnih hiš priključujejo le še uporabniki dveh obstoječih objektov.

Ostali del zemljišča severno in južno od niza hiš se zazeleni ter zasadi z drevjem in grmovnicami. Na severu se uredi manjše otroško igrišče, na jugu pa površino za posedanje in druženje.



Slika 23: 7 ENOT – vizualizacija, Studio 108 d.o.o., maj 2023



Slika 24: 7 ENOT – vizualizacija, Studio 108 d.o.o., maj 2023



Slika 25: 7 ENOT – vizualizacija, Studio 108 d.o.o., maj 2023



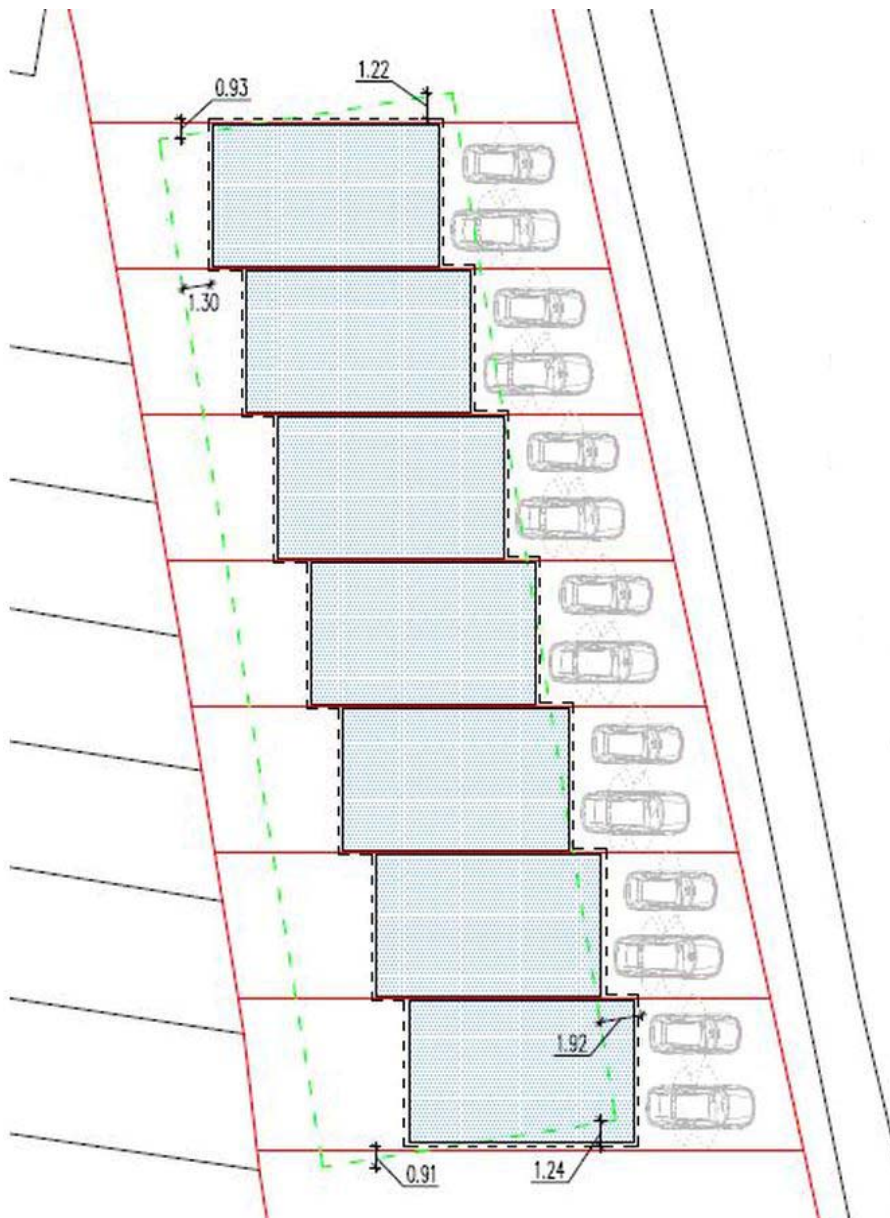
Slika 26: 7 ENOT – vizualizacija, Studio 108 d.o.o., maj 2023

4 INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

4.1 Opis odstopanj od določb veljavnih prostorskih aktov

Vlagatelj pobude – investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namen izpolnitve gradbenega namena – to je gradnje vrstnih hiš – dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN MOL ID, in sicer:

- da se dopusti gradnja vrstnih hiš v rastru, ki je ožji od predpisanega (od 6,00 m do 8,00 m namesto od 10,00 m do 12,00 m),
- da garažnih mest ni treba zagotoviti znotraj objektov ter
- da je dopustno odstopanje od gradbenih črt na način, da so objekti zamaknjeni (veržne vrstne hiše) in segajo tudi v notranjost in izven gradbenih črt, vendar pri tem površina objektov ne presega skupne dopustne zazidljive površine, kot je določena z OPN MOL ID.



Slika 27: Prikaz odmikov od gradbenih črt (zeleno črtkane črte) na situaciji, Vir situacije: Studio 108 d.o.o., maj 2023

V OPN MOL ID je za gradnjo objektov v EUP PO-327 določeno, da mora biti raster novih vrstnih hiš od 10,00 m do 12,00 m. Gradbene črte (gradbene linije in gradbene meje) na zemljišču parc. št. 106/15, k. o. Kašelj, določajo območje za gradnjo niza vrstnih hiš, ki meri približno 13,7 m v širino in 48,0 m v dolžino. Ob upoštevanju prej navedenega podrobnega prostorskega izvedbenega pogoja je dopustno graditi niz s štirimi vrstnimi hišami z velikostjo do 12,0 m x 13,7 m. Investitor želi graditi nekoliko manjše in ožje hiše, posledično ob upoštevanju gradbenih linij predlaga niz s sedmimi hišami. Nadaljnje predlaga odstopanje od določila, da je treba garažna mesta zagotoviti znotraj objektov. Namesto tega bi parkirna mesta uredil pred objekti, neposredno ob dovozu.

Gradbene črte pogojujejo gradnjo niza hiš v obliki ortogonalne lamele. Investitor predlaga, da se dopusti individualno odstopanje od gradbenih linij in gradbene meje tako, da bi bilo mogoče oblikovati tudi niz verižnih vrstnih hiš. Pri tem se faktor zazidanosti, kot je posredno določen z gradbenimi črtami v OPN MOL ID, ne bi presegel. Niz verižnih hiš bi bil zasnovan podobno, kot je zasnovan že zgrajeni niz verižnih hiš južno od območja lokacijske preveritve na Gabrovem trgu v isti EUP, ki je nastal na osnovi istega urbanističnega akta.

Predlagano preseganje niza verižnih hiš preko gradbene linije na severni strani je največ 1,0 m, predlagano preseganje niza verižnih hiš preko gradbene linije na južni strani je največ 1,3 m, predlagano preseganje gradbene meje na vzhodni strani pa znaša največ 2,0 m. Na zahodni strani je predlagan niz objektov umaknjen v notranjost pravokotnika, ki ga tvorijo gradbene črte.

Predvidena pozidava obsega:

- 7 enot verižnih vrstnih hiš: zazidana površina vsake meri 72,4 m² (6,70 m x 10,80 m), zazidana površina vseh skupaj meri 506,8 m² in
- 7 pergol (če gre za dodatno pokrite pergole): pokrita površina ene meri 8,25 m² (2,5 m x 3,3 m), pokrita površina vseh skupaj meri 57,8 m².

Zazidana površina predvidene pozidave skupaj meri 564,6 m².

Zazidljivo območje znotraj gradbenih črt meri 657,6 m² (13,7 x 48,0 m). Iz izračuna sledi, da je površina predvidene pozidave verižnih vrstnih hiš z enostavnimi objekti manjša od dopustne zazidljive površine, torej je znotraj okvira dopustne zazidljivosti.

4.2 Utemeljitev objektivnih okoliščin, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem veljavnega prostorskega akta

V skladu s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev novi instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejšo prilagajanje in manjše spremembe izvedbene regulacije prostora. ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s 136. členom določa, da če zaradi obstoja objektivnih okoliščin investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju iz OPN, lahko občina z instrumentom lokacijske preveritve investitorju omogoči individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg – gradnja vrstnih hiš – ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v OPN, so nameravana uporaba tehničnih rešitev, ki med pripravo niso bile znane ali

uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd., iz druge alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3.

Glede na tekstualna in grafična določila OPN MOL ID je bila na območju lokacijske preveritve predvidena gradnja štirih večjih vrstnih hiš z obvezo ureditve garaže v objektu. Določila OPN MOL ID so bila povzeta po prejšnjem urbanističnem aktu, ki je urejal območje Zaloga: Prostorski ureditveni pogoji (PUP) za območji urejanja MS7/6 Zalog in MS7/7 Stari Zalog, ki je bil sprejet leta 1993. Od tedaj so se načela, usmeritve in tehnične rešitve glede gradnje precej spremenila. Gradnja mora postati bolj racionalna in trajnostno naravnana. Prostor in gradbeni materiali so dobrine, ki niso na voljo neomejeno, zato je treba z njimi ravnati gospodarno.

Utemeljitev in obrazložitev posameznih odstopanj:

a) Predlagano individualno odstopanje od določila, da je treba nove objekte zasnovati v rastru od 10 m do 12 m, na način, da je lahko raster tudi ožji, bo omogočil, da se namesto štirih objektov zgradi sedem manjših objektov, kar je prostorsko gledano manj potratno na enoto stanovanja. Predlagano odstopanje je v skladu s trenutno situacijo, ko primanjkuje novih stanovanj, in v skladu z načeli trajnostne gradnje, še posebej z načelom učinkovite rabe virov in surovin. S predlaganimi ožjimi hišami se doseže tudi boljša usklajenost s sosednjimi nizi vrstnih in verižnih hiš, v katerih širina posamezne hiše meri približno 6 m.

b) Dopustitev ureditve parkirnih mest izven objektov je predlagana predvsem zaradi racionalnejše zasnove objektov in doseganja boljše energetske učinkovitosti stavb. Uveljavljena je nova zakonodaja, pri gradnji je treba upoštevati Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES). Zagotavljanje garaž v objektih po nepotrebnem poveča potrebo po energiji za ogrevanje objekta. Z ureditvijo parkirnih mest izven objekta se doseže zmanjšanje stroškov za ogrevanje objekta, objekt pa je posledično lahko manjši in zasnovan bolj gospodarno in racionalno. Pri tem se tlakovanost parcele ne povečuje, saj so parkirna mesta urejena na mestu, kjer bi bil sicer tlakovan dovoz v garažo.

c) Investitor predlaga odstopanje od gradbenih črt na način, da so posamezne stavbe v nizu zamaknjene (verižne vrstne hiše). Zamik stavb ima več pozitivnih učinkov. Dosežena je členjenost niza, ki je ob dolžini 48,00 m zaželeno. Zagotovi se večja zasebnost posameznih stavb, zlasti pri zasnovi teras in odprtih bivalnih površin. Zamik fasad omogoča naravno senčenje dela fasad, kar pripomore k zmanjšanju pregrevanja. Z zasukom hiš se orientacija posamezne hiše v nizu uskladi z orientacijo objektov v drugem nizu v tem sosedstvu. Na enak način je zasnovano sosedstvo vrstnih in verižnih hiš na Gabrovem trgu južno od območja lokacijske preveritve. Enaka orientacija in zamikanje hiš je značilno tudi za širše območje soseske vrstnih/verižnih hiš v Zalogu.

Ob predvideni zasnovi niza z zamaknjenimi objekti ni mogoče upoštevati prostorskega izvedbenega pogoja, ki ga določajo gradbene linije na zahodni, severni in južni strani ter gradbena meja na vzhodni strani načrtovanega niza. Gradbena linija je po definiciji črta, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. V primeru verižnih hiš so hiše zaradi boljše orientacije objektov zamaknjene od orientacije gradbenih črt v OPN MOL ID.

Investitor hkrati predlaga tudi večji odmik niza hiš od meje sosednjih zemljišč na zahodni strani, kot je določeno z gradbeno linijo, ki je od zahodne meje zemljišča odmaknjena le približno 3 m. S premikom celotnega niza nekoliko proti vzhodu se lahko na zahodni strani hiš uredi obsežnejše in bolj kvalitetne

odprte zunanje bivalne površine na račun tlakovanih površin na vzhodni strani objektov, namenjenih dovozu in manipulaciji.

Kljub odstopanju od gradbenih črt je niz verižnih hiš zasnovan tako, da površina objektov ne presega skupne dopustne zazidljive površine, kot je določena z OPN MOL ID.



Slika 28: Prikaz izseka soseske vrstnih/verižnih hiš v Zalogu z značilno zasnovo in parcelacijo, z modro obrobo je označeno območje lokacijske preveritve, z modro puščico pa sosetstvo Gabrov trg, Vir: Urbinfo

S predlaganimi spremembami se upoštevajo cilji trajnostnega prostorskega razvoja MOL, kot so kakovostna nadgradnja že urbaniziranih območij, spodbujanje trajnostne rabe prostora z upoštevanjem načela racionalne rabe prostora, učinkovite rabe energije in ohranjanja zelenih površin.

Zaradi vseh zgoraj navedenih okoliščin se predlaga, da se dopusti manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za gradnjo na zemljišču parc. št. 106/15, k. o. Kašelj, in sicer tako, da je na območju lokacijske preveritve dopustna gradnja vrstnih hiš v rastru, ki je ožji od predpisanega, da garažnih mest ni treba zagotoviti znotraj objektov ter da je dopustno odstopanje od gradbenih črt na način, da so objekti zamaknjeni (verižne vrstne hiše) in segajo tudi v notranjost in izven gradbenih črt, vendar pri tem površina objektov ne presega skupne dopustne zazidljive površine, kot je določena z OPN MOL ID.

5 UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

5.1 Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana. Predvideni poseg, to je gradnja vrstnih hiš, je bil načrtovan že skupaj s sosesko vrstnih hiš v Zalogu in predstavlja korak do dokončanja soseske.

Med vodilnimi izhodišči in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana sta kakovostna nadgradnja že urbaniziranih območij ter trajnostna in racionalna širitev poselitve. Območje lokacijske preveritve je nepozidano zemljišče na sicer pozidanem in komunalno opremljenem širšem območju naselja Zalog. V javnem interesu je, da se gradnja novih objektov izvaja na nepozidanih komunalno urejenih zemljiščih. Prav tako je v javnem interesu, da se gradi racionalno zasnovane objekte ustrezne velikosti in se pri tem zagotovi večje število stanovanjskih hiš, namesto gradnje prevelikih objektov, ki niso v skladu z načeli trajnostne gradnje.

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

5.2 Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta

S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta OPN MOL ID, to je gradnja niza vrstnih hiš. Pri tem se, razen navedenih individualnih odstopanj, upošteva druge prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

Nameravana gradnja ne bo poslabšala načrtovanega videza območja, z že prej načrtovanim nizom vrstnih hiš se območje dogradi in v tem delu zaključi. Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja in krajine. Nasprotno, z gradnjo niza vrstnih hiš bodo doseženi pozitivni vplivi na bivalno in delovno okolje ter izboljšanje podobe naselja in krajine.

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

5.3 Vplivi nameravane gradnje na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Predlagano odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Pozidava se omejuje zgolj na zemljišče, ki je območje lokacijske preveritve in ne sega na sosednja zemljišča.

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

5.4 Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti

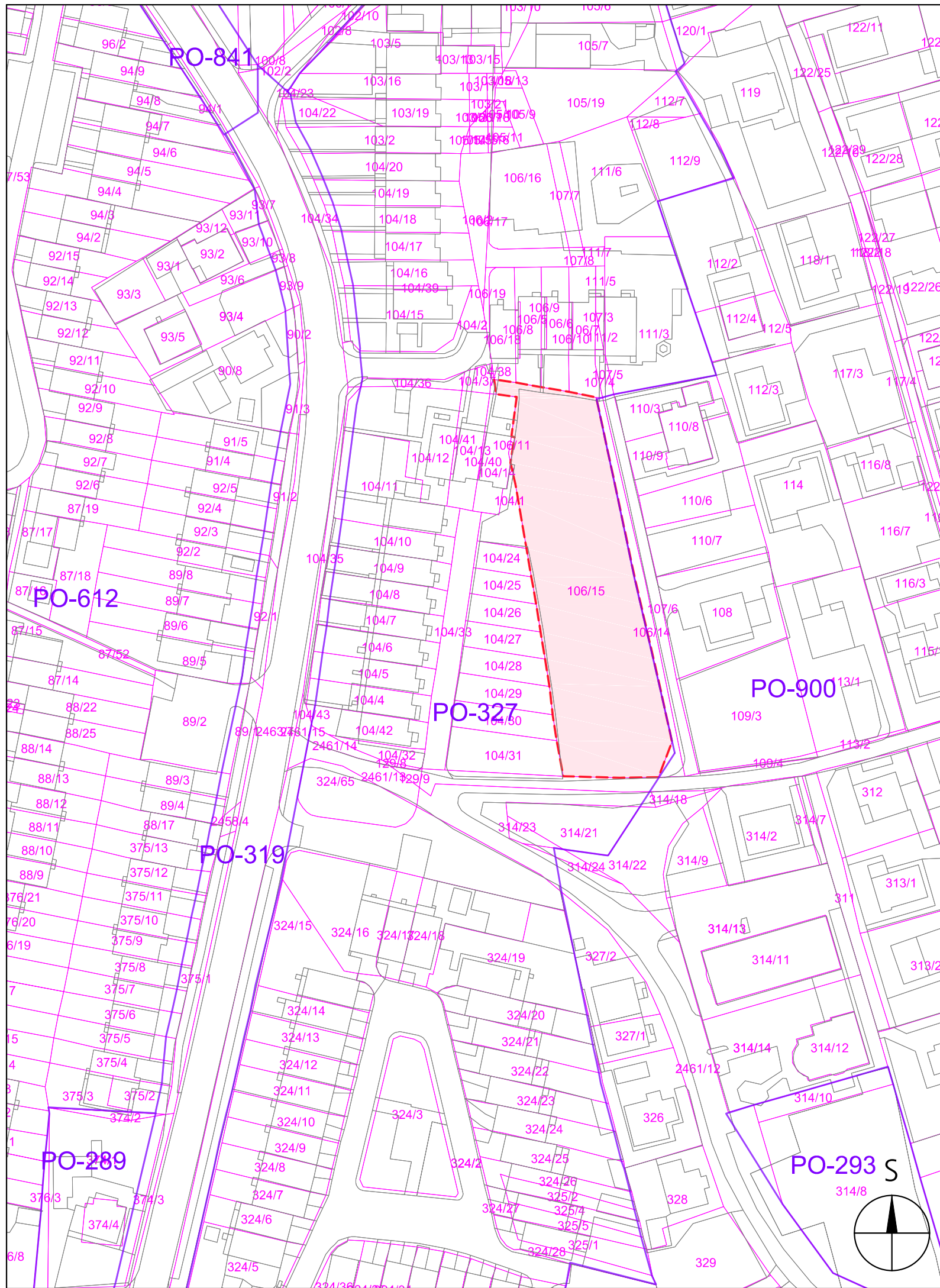
Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na območju. Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju krovnih plasti vodonosnika, ki je opredeljeno kot »Visoka savska terasa«. Predlagano individualno odstopanje se nanaša na število objektov in njihovo razporeditev na terenu, gradnja pod nivojem terena pa ni predvidena, zato se zaradi dopuščene individualnega odstopanja ne pričakuje negativnega vpliva na podzemne vode.

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

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

II**Grafični del**

1	Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:2000
---	--	----------



LEGENDA



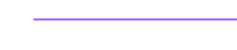
MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE



KATASTRSKI NAČRT



TOPOGRAFSKI NAČRT




MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA

PO-327

OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA



<p>PROJEKTANT</p> 	<p>LJUBLJANSKI URBANISTIČNI ZAVOD d.d. Verovškova ulica 64, 1001 Ljubljana Telefon +386(0)1 360 24 00 www.luz.si • info@luz.si</p>
<p>PROJEKT</p>	<p>ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA PO-327</p>
<p>NAROČNIK</p>	<p>SINE METU R.E. d.o.o. Bleiweisova cesta 30 1000 Ljubljana</p>
<p>ODGOVORNI VODJA PROJEKTA</p>	<p>Janja SOLOMUN, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-1520</p>
<p>ODGOVORNI PROJEKTANT</p>	<p>Janja SOLOMUN, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-1520</p>
<p>SODELAVCI</p>	<p>Nina BIZJAK KOMATAR, univ.dipl.inž.arh.</p>
<p>NAČRT</p>	<p>GEODETSKI IN KATASTRSKI NAČRT S PRIKAZOM OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE</p>
<p>ID PA: 3911 ŠT. PROJEKTA: 9141 MERO: 1:1000 ŠT. NAČRTA: 1 DATUM: Junij 2023</p>	

III**Priloge**

Lokacijska preveritev – pravni vidik, Odvetnica Nada
Perčič, junij 2023

Lokacijska preveritev – pravni vidik

Naročnik/investitor:
Sine metu R.E. upravljanje naložb in storitve d.o.o.
direktor: Marko Vavpetič
Bleiweisova 30, Ljubljana

V Ljubljani, dne 15. 6. 2023

Naloga naročnika:

Naročnik nas je zaprosil za pripravo pravnega mnenja o izpolnjevanju pogojev za ugoditev pobudi za lokacijsko preveritev za del enote urejanja prostora PO-327, za zemljišče ID znak parcela 1770 106/15 v izmeri 1.994 m² skladno z določbami veljavnega ZUreP-3.

Investitor s pobudo za lokacijsko preveritev predlaga, da se za namen izpolnitve gradbenega namena – to je gradnje vrstnih hiš – dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot jih za relevantno enoto urejanje prostora določa OPN MOL ID, in sicer investitor predlaga naslednje:

1. da se dopusti gradnja vrstnih hiš v rastru ožjem od predpisanega (6,00 do 8,00m namesto od 10,00 m do 12,00 m),
2. da garažnih mest ni treba zagotoviti znotraj objektov,
3. da se poleg nadstreškov nad vhodi dopusti tudi nadstreške nad parkirnimi mesti do 40 m², ter
4. da je dopustno odstopanje od gradbenih črt na način, da so objekti zamaknjeni (veržne vrstne hiše) in segajo tudi izven gradbenih črt, vendar pri tem površina objektov ne presega skupne dopustne zazidljive površine, kot je določena z OPN MOL ID.

Enota urejanja prostora PO-327 se nahaja v vzhodnem delu Mestne občine Ljubljana v Četrtni skupnosti Polje, natančneje v severovzhodnem delu Zaloga. Zahodno od območja lokacijske preveritve poteka Agrokombinatska cesta, južno in vzhodno pa Pot v Zeleni gaj. Območje lokacijske preveritve obsega zemljišče s parc. št. 106/15, k. o. Kašelj. Območje meri 1.994 m².

Dokumentacija naročnika:

- Elaborat lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora PO-327, št. projekta: 9141, izdelovalca Ljubljanski urbanistični zavod d.d., maj 2023

Pravne podlage

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del, Uradni list RS, št.: 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18 (v nadaljevanju: OPN MOL SD),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, Uradni list RS, št.: 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN in 59/22 (v nadaljevanju: OPN MOL ID),
- Zakon o urejanju prostora, Uradni list RS, št.: 199/2021, 18/2023 (v nadaljevanju: ZUreP-3),

1. Zakonski pogoji za dopustnost lokacijske preveritve

Lokacijsko preveritev ZUreP-3 ureja v členih 134 -140.

Na podlagi 134. člena ZUreP – 3 je lokacijska preveritev *“instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:*

- *zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;*
- *za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;*
- *zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.«*

Naročnik glede na predloženo dokumentacijo predlaga lokacijsko preveritev, ki jo lahko pravno umestimo pod lokacijsko preveritev določeno v 2. alineji 1. odstavka 134. člena ZUreP – 3 tj. individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP).

Individualno odstopanje od PIP (v nadaljevanju tudi: individualno odstopanje) določenih v OPN se lahko na podlagi 136. člena ZUreP – 3 dopusti pod pogojem, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN. Kot objektivne okoliščine se na podlagi 2. odstavka 136. člena ZureP-3 štejejo naslednje okoliščine:

- 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 ali
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd. ali
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Ob izpolnjenem pogoju podanih objektivnih okoliščin, kakor te določa zgoraj citirana določba ZUreP-3, pa je individualno odstopanje dopustno le, če:

1. odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
2. 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,
3. ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč,
4. ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

2. Pogoji in cilji prostorskega razvoja MOL - merila in usmeritve za urbanistično urejanje določena v OPN MOL SD

Usmeritve za prostorsko urejanje OPN MOL SD določa v točki 4, v kateri določa temeljna merila in usmeritve za urbanistično urejanje. OPN MOL SD določa tri značilna območja MOL: kompaktno mesto, obmestje in hribovito zaledje.

OPN MOL SD širše območje lokacijske preveritve definira kot območje obmestja, znotraj le tega pa kot urbane enote goste zazidave. Območje lokacijske preveritve je opredeljeno kot urbano tkivo z nizko do srednjo zazidavo v zelenju.

V obmestju je skladno z določbami OPN MOL SD potrebno uveljavljati racionalno rabo prostora z zgoštevami poselitve znotraj sedanjih zazidalnih površin (zapolnitve, zaokrožitve, prenove) ter sanirati obstoječo in preprečevati novo razpršeno gradnjo. Novo urbano strukturo je treba oblikovno uskladiti z morfologijo obstoječih naselij ter jo usmerjati predvsem v opredeljena oskrbno-storitvena središča komplementarno z razvojem JPP in namenske rabe prostora.

Menimo, da je predlagano individualno odstopanje od določil OPN MOL ID v skladu s cilji in usmeritvami, ki jih za območje lokacijske preveritve določa OPN MOL SD.

3. Pogoji in skladnost pobude z določili OPN MOL ID

3.1. Dopustni objekti in dejavnosti

Območje lokacijske preveritve obsega del EUP PO-327, ki ima predpisano namensko rabo prostora SSce - pretežno eno in dvostanovanjske površine.

V območjih z namensko rabo SSce - pretežno eno in dvostanovanjske površine so po določilih OPN MOL ID dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo dom za starejše osebe, materinski dom, hospic, bivalne skupnosti in podobno,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje in glasbene šole,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate,
- 12650 Stavbe za šport: samo za potrebe območja,
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča.

Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

- pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev, zdravstva, športne in druge dejavnosti za prosti čas ter druge storitvene dejavnosti; v kletnih prostorih pa samo v obstoječih stanovanjskih stavbah,
- dejavnosti predšolske vzgoje in osnovnošolskega izobraževanja,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice: samo kavarna ali slaščičarna (površina do 200,00 m² BTP) oziroma bife do 70,00 m² BTP.

Pogojno dopustne dejavnosti in objekti so dopustni v pritličjih stavb, če je zagotovljen direktni zunanji dostop v prostore dejavnosti in objekte.

V EUP PO-327 je dopusten tip objekta NB – nizke stavbe v nizu, ki se med seboj stikajo vsaj z eno stranico ali z njenim delom: vrstna hiša, atrijska hiša, verižna hiša.

3.2. Velikost in zmogljivost objektov

Merila za določanje velikosti objektov so:

- faktor izrabe (FI),
- faktor zazidanosti (FZ),

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

V EUP PO-327 veljajo podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP), le glede izrabe velja splošni prostorski izvedbeni pogoj (SPIP): FI - faktor izrabe (največ): /

3.3. Regulacijske črte

Regulacijske črte določajo urbanistične razmejitve ali razmejitve površin javnega in zasebnega interesa. Delijo se na naslednje kategorije: regulacijska linija (RL), regulacijska linija industrijskega tira (RLit), regulacijska linija vodotokov in vodne infrastrukture (RV), regulacijska linija trgov (RT), regulacijska linija objektov okoljske in energetske infrastrukture (ROE) in gradbene črte.

Gradbene črte se delijo na naslednje kategorije:

1. gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Odstopanja od gradbene linije so dopustna za največ 1,20 m v notranjost gradbene parcele, vendar največ v 1/3 dolžine fasade objekta. Gradbeno linijo lahko presegajo balkoni, napušči in nadstreški nad vhodi, komunalni priključki, parkirišča in ograja k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja,
2. gradbena meja (GM) je črta, ki je načrtovani objekti pod zemljo, na terenu in v nadstropjih ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele. Gradbeno mejo lahko presegajo komunalni priključki, parkirišča in ograja, ki spadajo k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja,
3. gradbena meja v nadstropjih (GMn) je črta, ki je načrtovani objekti ne smejo presegati v nadstropjih nad pritličjem, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele; kadar je določena GMn, v nadstropjih nad pritličjem GM ne velja,
4. gradbena meja pod zemljo (GMz) je črta, ki je načrtovani objekti ne smejo presegati v etažah pod pritličjem, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele; kadar je določena GMz, v etažah pod pritličjem GM ne velja.

Na območju lokacijske preveritve so določene gradbene linije in gradbena meja.

Menimo, da je predlagano individualno odstopanje od določil OPN MOL ID v skladu z ostalimi določili in pogoji, ki jih za območje lokacijske preveritve določa OPN MOL ID.

4. Objektivne okoliščine zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem veljavnega prostorskega akta

Skladno s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejšo prilagajanje in manjše spremembe izvedbene regulacije prostora. 134. v povezavi s 136. členom ZUreP-3 določa, da če zaradi obstoja objektivnih okoliščin investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju iz OPN, lahko občina z instrumentom lokacijske preveritve investitorju omogoči individualno odstopanje od PIP.

Kakor že pojasnjeno v prejšnjih točkah tega mnenja, se kot objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v OPN, štejejo: nameravana uporaba tehničnih rešitev, ki med pripravo niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd. (136. člen ZUreP-3).

Glede na tekstualna in grafična določila OPN MOL ID je bila na območju lokacijske preveritve predvidena gradnja štirih večjih vrstnih hiš z obvezo ureditve garaže v objektu. Določila OPN MOL ID so bila povzeta po prejšnjem urbanističnem aktu, ki je urejal območje Zaloga tj. Prostorski ureditveni

pogoji (PUP) za območji urejanja MS7/6 Zalog in MS7/7 Stari Zalog, ki je bil sprejet leta 1993. Od sprejetja PUP so se načela, usmeritve in tehnične rešitve glede gradnje precej spremenila. Gradnja mora postati bolj racionalna in trajnostno naravnana.

Obrazložitev posameznih predlaganih odstopanj:

1. *da se dopusti gradnja vrstnih hiš v rastru, ki je ožji od predpisanega (od 6,00 m do 8,00 m namesto predpisanega 10,00 m do 12,00 m)*

Predlagano individualno odstopanje od določila, da je treba nove objekte zasnovati v rastru od 10 m do 12 m, na način, da je lahko raster tudi ožji, bi omogočil, da se namesto štirih objektov zgradi sedem manjših objektov, kar je prostorsko gledano manj potratno na enoto stanovanja.

Predlagano odstopanje je v trenutni situaciji, ko primanjkuje novih stanovanj, smiselno. Predlagana odstopanja so skladna tudi z načeli trajnostne gradnje, še posebej z načelom učinkovite rabe virov in surovin. S predlaganimi ožjimi hišami, bi se dosegla tudi bistveno boljša usklajenost s sosednjimi nizi vrstnih hiš, katerih širina meri približno 6,00 m.

2. *da garažnih mest ni treba zagotoviti znotraj objektov*

Dopustitev ureditve parkirnih mest izven objektov je predlagano primarno zaradi racionalnejše zasnove objektov in doseganja boljše energetske učinkovitosti le teh. Zagotavljanje garaže v objektu, kakor to narekuje OPN MOL ID, povsem po nepotrebnem poveča porabo energije za ogrevanje objekta.

Z ureditvijo parkirnih mest izven objekta bi se doseglo zmanjšanje stroškov za ogrevanje posameznega objekta, objekt je posledično lahko manjši in zasnovan bolj gospodarno ter energetske racionalno. Z zmanjšanjem objekta, hkrati v prostoru ostane več zelenih, nepozidanih površin.

3. *da se poleg nadstreškov nad vhodi dopusti tudi nadstreške nad parkirnimi mesti do 40 m²*

Zaradi predlagane ureditve parkirnih mest izven objekta investitor predlaga dopolnitev nabora dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov (to so nadstreški nad vhodi do 6,00 m² in pergole do 15,00 m², ograje in bazeni za kopanje) še z nadstreški nad parkirnimi mesti v velikosti do 40 m², ki po obstoječih prostorskih aktih niso dopustni, saj so bila parkirna mesta predvidena kot garaže znotraj hiš.

Z dopustitvijo gradnje nadstrešnic nad parkirnimi mesti, bi se povečala tudi površina, s katere bi čista padavinska voda lahko ponikala na gradbeni parceli objekta ali bi se jo zbiralo za ponovno uporabo (na primer za splakovanje stranišč, zalivanje itd.), namesto odvajanja le te v kanalizacijsko omrežje.

4. *da je dopustno odstopanje od gradbenih črt na način, da so objekti zamaknjeni (verižne vrstne hiše) in segajo tudi izven gradbenih črt, vendar pri tem površina objektov ne presega skupne dopustne zazidljive površine, kot je določena z OPN MOL ID*

Investitor predlaga odstopanje od gradbenih črt na način, da so posamezne stavbe v nizu zamaknjene t.i. verižne vrstne hiše.

Zamik stavb na predlagan način bi imel več pozitivnih učinkov:

- dosegla bi se členjenost niza, ki je ob dolžini 48m zaželeno,
- zagotovi se večja zasebnost posameznih objektov, zlasti pri zasnovi teras in odprtih bivalnih površin,
- zamik fasad omogoča naravno senčenje dela fasad, kar pripomore k zmanjšanju pregrevanja,
- z zasukom objektov se orientacija posameznega objekta v nizu uskladi z orientacijo objektov v drugem nizu v tem sosedstvu,
- novi objekti bi bili zasnovani enako kot vrstne in verižne hiše na Gabrovem trgu južno od območja lokacijske preveritve. Enaka orientacija in zamikanje hiš je značilno tudi za širše območje soseske vrstnih/verižnih hiš v Zalogu.

Ob predvideni zasnovi niza z zamaknjenimi objekti ni mogoče v celoti upoštevati PIP, ki ga določajo gradbene linije na zahodni, severni in južni strani načrtovanega niza. Gradbena linija je po definiciji črta, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. V primeru verižnih hiš so lahko hiše na gradbeno linijo naslonjene le z vogali, saj je orientacija objektov zamaknjena od orientacije gradbenih črt v OPN MOL ID.

Investitor hkrati predlaga tudi večji odmik niza objektov od meje s sosednjimi zemljišči na zahodni strani, kot je to določeno z gradbeno linijo, ki je od zahodne meje zemljišča odmaknjena le 3m. S premikom celotnega niza nekoliko proti vzhodu, se lahko na zahodni strani hiš uredi obsežnejše in bolj kvalitetne odprte zunanje bivalne površine na račun tlakovanih površin na vzhodni strani objektov, namenjenih dovozu in manipulaciji.

Kljub odstopanju od gradbenih črt, je niz verižnih hiš zasnovan tako, da površina objektov ne presega skupne dopustne zazidljive površine kot jo določa OPN MOL ID.

Menimo, da se s predlaganimi spremembami upoštevajo cilji trajnostnega prostorskega razvoja MOL, kot so kakovostna nadgradnja že urbaniziranih območij, spodbujanje trajnostne rabe prostora z upoštevanjem načela racionalne rabe prostora, učinkovite rabe energije in ohranjanja zelenih površin.

5. Presoja dopustnosti odstopanja od PIP, ki jih predlaga pobuda za lokacijsko preveritev v povezavi s četrtem odstavkom 136. člena ZUreP-3

5.1. Javni interes in cilji prostorskega razvoja MOL

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja MOL. Predvideni poseg tj. gradnja vrstnih hiš, je bil načrtovan že skupaj s sosesko vrstnih hiš v Zalogu in predstavlja korak do dokončanja soseske.

Med vodilnimi izhodišči in cilji prostorskega razvoja MOL sta kakovostna nadgradnja že urbaniziranih območij ter trajnostna in racionalna širitev poselitve.

Območje lokacijske preveritve je nepozidano zemljišče na sicer pozidanem in komunalno opremljenem širšem območju naselja Zalog. V javnem interesu je, da se gradnja novih objektov izvaja na nepozidanih, komunalno urejenih zemljiščih. Prav tako je v javnem interesu, da se izvaja racionalno zasnovane objekte ustrezne velikosti in se pri tem zagotovi namesto gradnje prevelikih objektov, ki niso v skladu z načeli trajnostne gradnje, zagotovi večje število stanovanjskih enot.

Glede na navedeno menimo, da predlagana odstopanja niso v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega načrtovanja (1. alineje c4. odstavka 136. člena ZUreP-3).

5.2. Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta

S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen OPN MOL ID tj. gradnja niza vrstnih hiš. Pri tem se, razen navedenih individualnih odstopanj, upošteva druge prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

Nameravana gradnja ne bo poslabšala načrtovanega videza območja, z že prej načrtovanim nizom vrstnih hiš, se območje dogradi in v tem delu zaključí. Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju, prav tako ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja in krajine. Nasprotno, z gradnjo niza vrstnih hiš bodo doseženi pozitivni vplivi na bivalno in delovno okolje ter izboljšanje podobe naselja in krajine.

Menimo, da je glede na navedeno izpolnjen pogoj iz 2. alineje 4. odstavka 136. člena ZUreP-3.

5.3. Vplivi nameravane gradnje na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Predlagano odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Pozidava se omejuje zgolj na zemljišče, ki je območje lokacijske preveritve in ne sega na sosednja zemljišča.

Menimo, da je glede na navedeno izpolnjen pogoj iz 3. alineje 4. odstavka 136. člena ZUreP-3.

5.4. Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti

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

Menimo, da je glede na navedeno izpolnjen tudi pogoj iz 4. alineje 4. odstavka 136. člena ZUreP-3.

Glede na zapisano, je mogoče ugotoviti, da ne obstoji nobena od ovir iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3, zaradi katere ne bi bilo mogoče dovoliti odstopanja od PIP, ki ga predlaga obravnavana pobuda za lokacijsko preveritev.

Sklep:

Menimo, da je predlagana pobuda lokacijske preveritve, na katero se nanaša Elaborat lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora PO-327, št. projekta: 9141, izdelovalca Ljubljanski urbanistični zavod d.d., maj 2023, skladna s pogoji, ki jih za dopustnost lokacijske preveritve določa ZUreP-3.

Iz zgoraj opisanega razloga menimo, da Mestni svet MOL lahko dovoli predlagano individualno odstopanje od PIP, določenem v OPN MOL ID v enoti urejanja prostora PO-327.

Z lepimi pozdravi,

Nada Perčič, odvetnica



IV

Seznam virov in dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22)
- Spletni portal eProstor
- Portal e-Sodstvo
- Prostorsko informacijski sistem Urbinfo:
<https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>
- e-geodetski podatki, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>
- Google zemljevidi: <https://www.google.com/maps/>
- Strokovne podlage Preveritve in predlog sprememb urbanističnih pogojev za območja stabilnih sosesk v OPN MOL ID (P-ZIN-25/13), št. projekta: 7574, LUZ d.d., 2013