



Mestna občina
Ljubljana

Župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
t: 01 306 10 10
tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

Številka: 35023-25/2022-47
Datum: 28. 2. 2024

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

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

ZUNANJI
STROKOVNJAK: /

NASLOV: **Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora
TR-310**

POROČEVALCA: **mag. Katarina Konda, vodja Oddelka za urejanje prostora
dr. Liljana Jankovič Grobelšek, vodja Odseka za prostorske planske
akte**

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

PREDLOG SKLEPA:
**Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote
urejanja prostora TR-310.**

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Priloga:
– predlog sklepa z obrazložitvijo

Na podlagi druge alineje prvega odstavka 134. člena ter 136. in 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ... seji dne... sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora TR-310

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na parcele v katastrski občini 1722 Trnovsko predmestje št. 605/30, 1707/199, 605/21, 605/27, 605/28 in 605/24, ki se po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22) (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahajajo v delu enote urejanja prostora TR-310 s podrobnejšo namensko rabo SSse –Splošne eno- in dvostanovanjske površine (v nadaljnjem besedilu: območje lokacijske preveritve).

2. člen

Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualno odstopanje od splošnega prostorskega izvedbenega pogoja glede velikosti gradbene parcele, določenega v četrtem odstavku 25. člena OPN MOL ID, in sicer tako, da znaša najmanjša površina gradbene parcele za gradnjo eno- in dvostanovanjske stavbe tipa NA 360 m².

3. člen

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

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 3327

Številka: 35023-25/2022-47

Ljubljana, ...

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev

predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora TR-310

I. PRAVNI TEMELJ

Pravna temelja za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora TR-310 (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa) sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki določa:
 - v drugi alineji prvega odstavka 134. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora, tako da za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v OPN;
 - v 136. členu, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere;
 - v 138. členu, ki ureja postopek lokacijske preveritve, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne ter da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3;
- Statut Mestne občine Ljubljana Statuta (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema odloke in druge akte Mestne občine Ljubljana.

ZUreP-3 je uredil lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-3 v 136. členu določa, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Pri tem gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije.

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

Na podlagi drugega odstavka 140. člena ZUreP-3 sklep o lokacijski preveritvi za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3 velja dve leti. Če investitor v tem času vloži popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep o lokacijski preveritvi velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju.

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

A. POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

Postopek lokacijske preveritve se je vodil na pobudo investitorja Ekrema Ličina, Cesta dveh cesarjev 106, 1000 Ljubljana za dopustitev individualnega odstopanja od splošnega prostorskega izvedbenega pogoja iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana — izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr., 72/13

– DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 - DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 — avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 — DPN, 42/18, 78/19 — DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) za del enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) TR-310, ki določa velikost gradbene parcele, in sicer z namenom, da se dopusti gradnjo eno- in dvostanovanjske stavbe tipa NA na manjši gradbeni parceli od predpisane.

Poleg pobude je bil izdelan Elaborat lokacijske preveritve za del območja enote urejanja prostora TR-310, ki ga je izdelala družba Ljubljanski urbanistični zavod d. d., Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana, pod številko projekta 9080 (decembra 2022) (v nadaljnjem besedilu: Elaborat lokacijske preveritve).

Na podlagi popolne vloge, izdanega sklepa o določitvi stroškov lokacijske preveritve in plačila stroškov lokacijske preveritve, je Mestna občina Ljubljana izvedla postopek lokacijske preveritve in v skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-3 in občinskimi prostorskimi akti.

Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve s področno zakonodajo je Mestna občina Ljubljana 14. 12. 2022 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

Mestna občina Ljubljana je Elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 15 dni, in sicer v času od 5. 1. do 20. 1. 2023 na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave Mestna občina Ljubljana, na sedežu Četrtna skupnosti Trnovo in na spletnem naslovu: <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>.

O javni razgrnitvi je skladno s četrtem odstavkom 138. člena ZUreP-3 pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč. Mestna občina Ljubljana pripomb in predlogov javnosti glede Elaborata lokacijske preveritve v času javne razgrnitve ni prejela.

Postopek lokacijske preveritve je vodila dr. Liljana Jankovič Grobelsek, univ. dipl. inž. arh., ki skladu z ZUreP-3 izpolnjuje pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

B. PREDMET IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja, ki ga OPN MOL ID določa v četrtem odstavku 25. člena glede velikosti gradbene parcele za del EUP TR-310, in sicer za namen gradnje eno- in dvostanovanjske stavbe tipa NA na gradbeni parceli, ki je manjša od predpisane.

Pobuda za lokacijsko preveritev se nanaša na zemljišča s parcelnimi št. 605/30, 1707/199, 605/21, 605/27, 605/28 in 605/24, vse k.o. 1722 Trnovsko predmestje, ki se skladno z OPN MOL ID nahajajo v delu EUP TR-310, s podrobnejšo namensko rabo SSse - Splošne eno in dvostanovanjske površine.

V skladu s četrtem odstavkom 25. člena OPN MOL ID je v delu EUP-310 s podrobnejšo namensko rabo SSse - Splošne eno in dvostanovanjske površine dopustna gradnja eno- in dvostanovanjske stavbe tipa NA na površini gradbene parcele najmanj 400 m². V skladu s šestim odstavkom istega člena je pri gradnji tipa stavbe NA v vrzeli dopustno odstopanje do največ – 10 % od predpisane velikosti gradbene parcele (400 m²), kar znaša 360 m². Parcele v lasti investitorja, ki jih želi investitor vključiti v gradbeno parcelo in na katerih želi graditi tip objekta NA, se nahajajo v območju EUP TR-310 s podrobnejšo namensko rabo SSse - Splošne eno in dvostanovanjske površine in skupaj obsegajo 370 m². Investitor bi na navedenih parcelah v skladu s šestim odstavkom 25. člena OPN MOL ID lahko gradil tip objekta NA, če bi bili objekti na sosednjih zemljiščih legalno zgrajeni.

Namen lokacijske preveritve je omogočiti investitorju gradnjo stanovanjskega objekta (eno- ali dvostanovanjske stavbe) tipa NA na gradbeni parceli, ki je manjša od predpisane, ob tem, da ta gradnja ne bo posegala v sosednjo EUP TR-79 in onemogočala izvedbo rekonstrukcije javne ceste, ki je bila že izvedena.

C. IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Lokacijska preveritev je dopustna, če obstoji ena od naslednjih objektivnih okoliščin, ki je določena v drugem odstavku 136. člena ZUreP-3:

- 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;
- 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.;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Predlagano individualno odstopanje mora poleg obstoja objektivne okoliščine izpolnjevati še vse naslednje pogoje, ki jih določa četrti odstavek 136. člena ZUreP-3:

- 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.

Mestna občina Ljubljana je v postopku lokacijske preveritve preverila obstoj objektivnih okoliščin in izpolnjevanje pogojev ter ugotavlja, da so podane objektivne okoliščine za izvedbo lokacijske preveritve in da so izpolnjeni vsi pogoji za dopustitev individualnega odstopanja.

C1. Izpolnjevanje pogoja iz drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 - obstoj objektivnih okoliščin

Predmetna lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj obstoja objektivnih okoliščin, kot jih določa prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, in sicer zaradi neprimerne parcelne strukture in omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije.

Objektivna okoliščina je neugodna parcelna struktura. Okoliščina je omejujoča, saj brez odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev iz 25. člena OPN MOL ID o najmanjši gradbeni parceli objekta NA onemogoča investitorju izvedbo njegove investicijske namere, ki je gradnja stanovanjskega (eno- ali dvostanovanjske stavbe) objekta. Del parcel v lasti investitorja sega v sosednjo EUP TR-79, ki jih investitor zaradi drugačne namembnosti ne more vključiti v svoje gradbeno parcelo, ker so po namenski rabi pomembnejše ceste (PC).

V skladu s četrtim odstavkom 25. člena OPN MOL ID je v delu EUP-310 s podrobnejšo namensko rabo SSse - Splošne eno in dvostanovanjske površine dopustna gradnja eno- in dvostanovanjske stavbe tipa NA na površini gradbene parcele najmanj 400 m², pri čemer je v skladu s šestim odstavkom istega člena za tip stavbe NA pri gradnji v vrzeli dopustno odstopanje od velikosti gradbene parcele do največ -10%, kar znaša minimalno 360 m². Investitor ima v EUP-310 v lasti zemljišča v skupni površini 437 m², od tega je 370 m² v območju z namensko rabo SSse - Splošne eno in dvostanovanjske površine. Površina zemljišč bi zadostovala za tip gradnje NA v vrzeli, če bi gradbeno parcelo obkrožali zakonito zgrajeni objekti, kar v konkretnem primeru ni izpolnjeno. S potrditvijo lokacijske preveritve, ki omogoča odstopanje od predpisane velikosti najmanjše gradbene parcele 400 m², bo lahko investitor zgradil nov

stanovanjski objekt in bo s tem dosežen namen OPN MOL ID v EUP TR-310, ki predmetna zemljišča (razen dela ob Cesti dveh cesarjev) namenja stanovanjski gradnji.

Glede na navedeno obstajajo objektivne okoliščine iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP - 3.

C2. Izpolnjevanje pogojev iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3

a) Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz prve alineje četrtega odstavka 136. člen ZUreP-3. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana. Predlagano odstopanje ne spreminja namenske rabe prostora znotraj EUP TR-310, niti ne spreminja namenske rabe prostora ali izvedbenih pogojev v drugih enotah urejanja prostora.

b) Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta in vplivi nameravane gradnje

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoje iz druge alineje četrtega odstavka 136. člen ZUreP-3.

Doseganje gradbenega namena

S predlaganim individualnim odstopanjem se doseže namen prostorskega izvedbenega akta OPN MOL ID v EUP TR-310, to je gradnja stanovanjskega objekta.

Vpliv nameravane gradnje na načrtovan videz območja in na podobo naselja ali krajine

Predlagano individualno odstopanje ne vpliva na gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta OPN MOL ID v EUP TR-79, to je rekonstrukcija Ceste dveh cesarjev, ki poteka ob južni strani območja lokacijske preveritve, niti ne bo spremenila načrtovanega videza območja niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

Vplivi na bivalne in delovne razmere

Nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

c) Možnost pozidave sosednjih zemljišč

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz tretje alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3. Načrtovana gradnja ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj predlagano odstopanje od določb OPN MOL ID omogoča gradnjo na točno določenih zemljiščih, pri čemer se možnost pozidave sosednjih zemljišč ohranja skladno z določili OPN MOL ID.

d) Skladnost s pravnimi režimi in sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz četrte alineje četrtega odstavka 136. člen ZUreP-3.

Skladnost z državnimi prostorskimi strateškimi akti

Individualno odstopanje nima vpliva na vsebine, določene s hierarhično višjim prostorskim aktom – z Odlokom o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) .

Skladnost z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Na obravnavanem območju ni veljavnih državnih prostorskih aktov oziroma državnih prostorskih aktov v pripravi, zato individualno odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Skladnost s pravnimi režimi

Na območju posega ni varstvenih režimov, s katerimi bi bilo individualno odstopanje v nasprotju.

D. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Mestna občina Ljubljana je glede Elaborata lokacijske preveritve pridobila pozitivna mnenja naslednjih zaprosenih nosilcev urejanja prostora:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, št. 35038-280/2022-2550 s 3. 1. 2023,

2. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Slovenije za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana, št. 35028-164/2022-4 s 23. 1. 2023,
3. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana, št. 350-289/2022-3-DGZR z 22. 12. 2022,
4. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana, št. 350-215/2022-3 s 5. 1. 2023,
5. Ministrstvo za zdravje RS, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana, št. 350-106/2022-11, 24. 1. 2023,
6. Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, p.p. 3233, 1001 Ljubljana, št. VOK-350-129/2022-003 z 28. 12. 2022,
7. Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, p.p. 3233, 1001 Ljubljana, št. VOK-350-130/2022-003 z 28. 12. 2022,
8. JP Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto, Kotnikova ulica 9, 1000 Ljubljana, št. 3471 (98064/2022-AG) z 19. 1. 2023,
9. Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinska oskrba s toplotno energijo in Oskrba s plinom, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana, št. 3519RP117 JPE-351-2129/2022-004 s 3. 1. 2023,
10. Javna razsvetljava d.d., Litijaska cesta 263, 1000 Ljubljana, št. 1047/22 s 16. 12. 2022,
11. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana, št. 35023-25/2022-13 s 5. 1. 2023,
12. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za zaščito in reševanje, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana, št. 843-54/2022-2 z 20. 12. 2022,
13. Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, 1001 Ljubljana, št. S22-651/P-MP/RKP s 3. 1. 2023.

Ostali nosilci niso bili pozvani k mnenju, saj so mnenje že podali v fazi priprave OPN MOL ID in jih spremembe oz. območje lokacijske preveritve ne tangirajo.

E. POGlavITNA REŠITEV

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je potrditev lokacijske preveritve, ki dopušča individualno odstopanje od pogoja, določenega v 25. členu OPN MOL ID za del EUP TR-310 s podrobnejšo namensko rabo SSse - Splošne eno in dvostanovanjske površine glede najmanjše velikosti gradbene parcele, in sicer tako, da se dopusti gradnjo eno- in dvostanovanjske stanovanjske stavbe tipa NA z dopustno najmanjšo površino gradbene parcele 360 m².

F. SODELOVANJE JAVNOSTI

Javna razgrnitev in stališča do pripomb

Mestna občina Ljubljana v času javne razgrnitve Elaborata lokacijske preveritve in pobude od 5. 1. do 20. 1. 2023 ni prejela nobene pripombe in predloga javnosti.

G. OCENA FINANČNIH DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme se s sprejetjem predloga sklepa ne spreminjajo. Neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Ljubljana ni.

Pripravila:

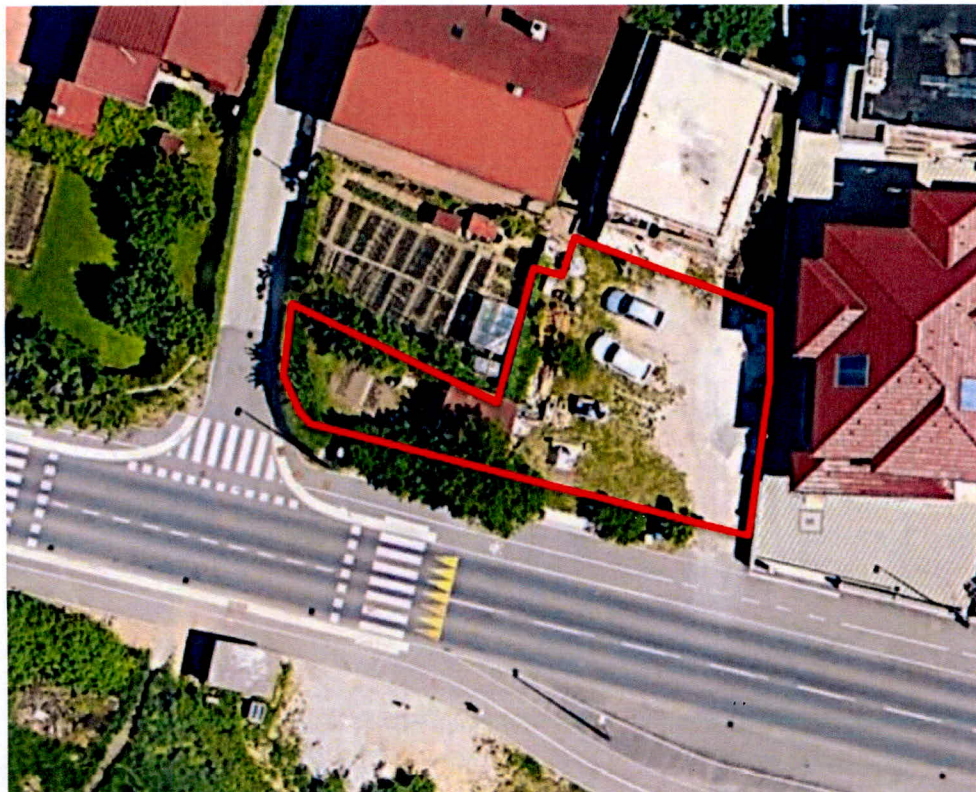
dr. Liljana Jankovič Grobelšek



Sekretarka - vodja oddelka
mag. Katarina Konda

Prilogi:

- Slika 1: Območje lokacijske preveritve na DOF
- Slika 2: Prikaz območja ureditve na OPN MOL ID - namenska raba prostora



Slika 1: Območje lokacijske preveritve na DOF

