



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: 35023-16/2024-32

Datum: 25. 9. 2024

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

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

**ZUNANJI
STROKOVNJAK:**

/

NASLOV: Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora TR-563 - Center plezalnih športov Ljubljana

**OROČEVALCA: mag. Katarina Konda, vodja Oddelka za urejanje prostora
Mateja Doležal, vodja Odseka za prostorske planske akte po pooblastilu**

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

**PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora TR-563 - Center plezalnih športov Ljubljana.**

**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, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ... dne ... sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora TR-563 - Center plezalnih športov Ljubljana

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišča oziroma dele zemljišč s parc. št. 411/3, 411/17, 411/18, 412/1, 415/1, 416/2, 420/1, 422/2 in 1695/24, vse k.o. Trnovsko predmestje (1722), ki se po OPN MOL ID nahajajo v EUP TR-563 s podrobnejšo namensko rabo BC – športni centri (v nadaljnjem besedilu: območje lokacijske preveritve).

2. člen

Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualno odstopanje od faktorja zazidanosti (FZ), določenega v Prilogi 1 »Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) za posamezne enote urejanja prostora« Odloka OPN MOL ID za EUP TR-563 tako, da je FZ največ 30 %.

3. člen

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

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 4269

Številka: 35023-16/2024-_____

Ljubljana, dne _____

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora TR-563 - Center plezalnih športov Ljubljana

I. PRAVNI TEMELJ

Pravna temelja za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora TR-563 (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa) sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; 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 prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu;
 - v prvem odstavku 136. člena, 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 petem odstavku 138. člena, ki ureja postopek lokacijske preveritve, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne. Predlog za obravnavo na občinskem svetu vključuje stališče do predlogov in pripomb javnosti.
- Statut Mestne občine Ljubljana (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 izpolnjuje 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

Mestna občina Ljubljana je dne 26. 4. 2024 s strani Službe za razvojne projekte in investicije Mestne uprave Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: investitor), prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za dopustitev individualnega odstopanja od 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, 59/22 in 75/23 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) za enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) TR-563 tako, da se v EUP TR-563 za namen izpolnitve gradbenega namena – Gradnja Centra plezalnih športov Ljubljana - dopusti individualno odstopanje od podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev.

Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za EUP TR-563 (v nadaljnjem besedilu: Elaborat lokacijske preveritve), ki ga je izdelalo podjetje Delavnica d. o. o., Tržaška cesta 3a, 1360 Vrhnika, pod številko projekta 033/2023 (aprila 2024, dopolnitev julija 2024).

Za namen preveritve skladnosti elaborata lokacijske preveritve je Mestna občina Ljubljana 15. 5. 2024 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata. Elaborat je bil pred javno razgrnitvijo dopolnjen na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora.

Mestna občina Ljubljana je elaborat lokacijske preveritve, skupaj s pobudo, javno razgrnila za 15 dni, in sicer v času od 2. 9. do 16. 9. 2024 v prostorih Oddelka za urejanje prostora Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, Poljanska 28, Ljubljana, na sedežu Četrtna skupnosti Vič, Tbilisijska 22/a, 1000 Ljubljana in na spletnem naslovu: <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>. Sosednja zemljišča so v lasti Mestne občine Ljubljana, zato pisno obveščanje lastnikov sosednjih zemljišč o javni razgrnitvi skladno s četrtem odstavkom 138. člena ZUreP-3 ni bilo potrebno.

Pripomb in predlogov javnosti glede elaborata lokacijske preveritve na javni razgrnitvi ni bilo.

Postopek lokacijske preveritve vodita Mateja Doležal, univ. dipl. inž. kraj. arh. in mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh., ki v skladu z ZUreP-3 izpolnjujeta pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

B. PREDMET IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od faktorja zazidanosti (FZ), določenega v Prilogi 1 »Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP) za posamezne enote urejanja prostora« Odloka OPN MOL ID za EUP TR-563, ki se glasi:

»FZ - faktor zazidanosti (največ %) 20«,
tako, da je FZ največ 30 %.

S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen MOL in izvede program, ki je predviden v OPN MOL ID, to je gradnja Centra plezalnih športov Ljubljana. Pri tem se, ob navedenem individualnem odstopanju, upošteva vse druge prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

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 druge alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 (javni interes in cilji prostorskega razvoja občine)

Predmetna lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj obstoja objektivnih okoliščin, kot jih določa druga alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, in sicer zaradi nameravane uporabe tehničnih rešitev, ki med pripravo OPN MOL ID niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.

Glede na tekstualna in grafična določila OPN MOL ID je na območju lokacijske preveritve že predvidena gradnja Centra plezalnih športov Ljubljana. Določila OPN MOL ID so bila za to območje oblikovana glede na zahteve plezalnega športa v tistem času.

Hiter razvoj in spremembe trendov znotraj plezalnega športa dajejo vedno večjo težjo balvanskemu plezanju. To se odraža tako v tehničnih zahtevah Mednarodne zveze za športno plezanje, kot v plezalni stroki. Posledično je treba sklopu balvanskega plezanja nameniti večje površine. Te zahteve plezalnega športa v OPN MOL ID niso bile upoštevane, saj v času priprave OPN MOL ID še niso bile znane.

Glede na navedeno obstajajo objektivne okoliščine iz druge 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.

Predvideni poseg, to je gradnja Centra plezalnih športov Ljubljana, ne spreminja predvidene športne namembnosti območja. Postopek lokacijske preveritve bo omogočil gradnjo Centra plezalnih športov Ljubljana, ki bo ustrezala vsem zahtevam in predpisom razvijajoče se plezalne športne panoge, kar je v javnem interesu.

b) Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta

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

Doseganje gradbenega namena

S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbena namera prostorskega izvedbenega akta OPN MOL ID, to je gradnja Centra plezalnih športov Ljubljana. Pri tem se upošteva tudi druge prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

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

Nameravana gradnja ne bo poslabšala načrtovanega videza območja.

Vplivi na bivalne in delovne razmere

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 Centra plezalnih športov Ljubljana bo dosežen pozitiven vpliv na bivalno in delovno okolje ter izboljšanje podobe naselja in krajine.

c) Možnost pozidave sosednjih zemljišč

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

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

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.

Individualno odstopanje nima vpliva na vsebine, določene s hierarhično višjim prostorskim aktom – z Resolucijo o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (Uradni list RS, št. 72/23).

Skladnost s pravnimi režimi

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na območju.

III. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Mestna občina Ljubljana je glede elaborata lokacijske preveritve pridobila pozitivna mnenja vseh zaprosenih nosilcev urejanja prostora:

1. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, št. 35038-90/2024-2560-5 s 9. 7. 2024,
2. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, Mariborska cesta 88, 3000 Celje, 1000 Ljubljana, št. 35028-65 2024-3 z 13. 8. 2024,
3. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana, št. 350-95/2024-3-DGZR z 27. 5. 2028,
4. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana, št. 350-65/2024-2 z 21. 05. 2024,
5. Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana, št. 354-69/2024-5 s 13. 6. 2024,
6. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana, št. 35023-16/2024-9 z 30. 5. 2024,
7. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za zaščito in reševanje, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana, št. 843- z 2. 7. 2024,
8. Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o. (področje vodovoda), Vodovodna cesta 90, p.p. 3233, 1001 Ljubljana, št. VOK-351-2353/2024-002 z 29. 5. 2024,
9. Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o. (področje kanalizacije), Vodovodna cesta 90, p.p. 3233, 1001 Ljubljana, št. VOK-351-2354/2024-002 z 28. 5. 2024,
10. Javno podjetje Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana, št. 1340343 (29313/2022-MK) z 11. 7. 2022,
11. Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., oskrba z zemeljskim plinom in daljinska oskrba s toploto, Verovškova cesta 62, 1000 Ljubljana, št. JPE-351-643/2024-004_R25P z 25. 5. 2024,
12. Javna razsvetljava d.d., Litijska cesta 263, 1000 Ljubljana, št. S230/24 s 4. 6. 2024,
13. Plinovodi d.o.o., Cesta ljubljanske brigade 11b, p.p. 3720, 1001 Ljubljana, št. S24-237/P-PH/RKP z 28. 6. 2024.

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.

IV. POGLAVITNA REŠITEV

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je potrditev lokacijske preveritve, ki dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih za EUP TR-563 tako, da se v EUP TR-563 za objekte Plezalnega centra Ljubljana dopusti FZ – faktor zazidanosti (največ %) 30.

V. SODELOVANJE JAVNOSTI

Javna razgrnitev in stališča do pripomb

Mestna občina Ljubljana v času javne razgrnitve elaborata lokacijske preveritve in pobude v času od 2. 9. 2024 do 16. 9. 2024 ni prejela nobene pripombe ali predloga javnosti.

VI. OCENA FINANČNIH IN 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:

Vodja Odseka za prostorske planske akte

Po pooblastilu: *Mateja Doležal, univ. dipl. inž. kraj. arh.*

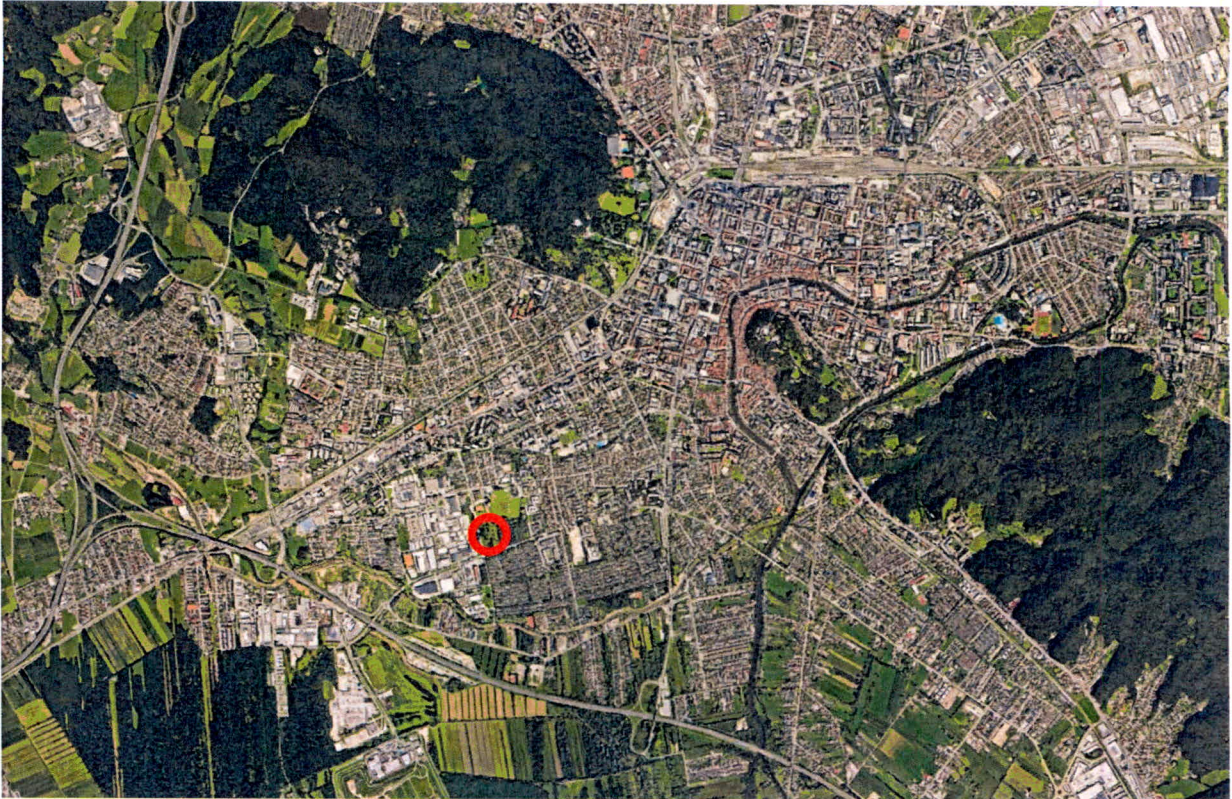


Vodja oddelka

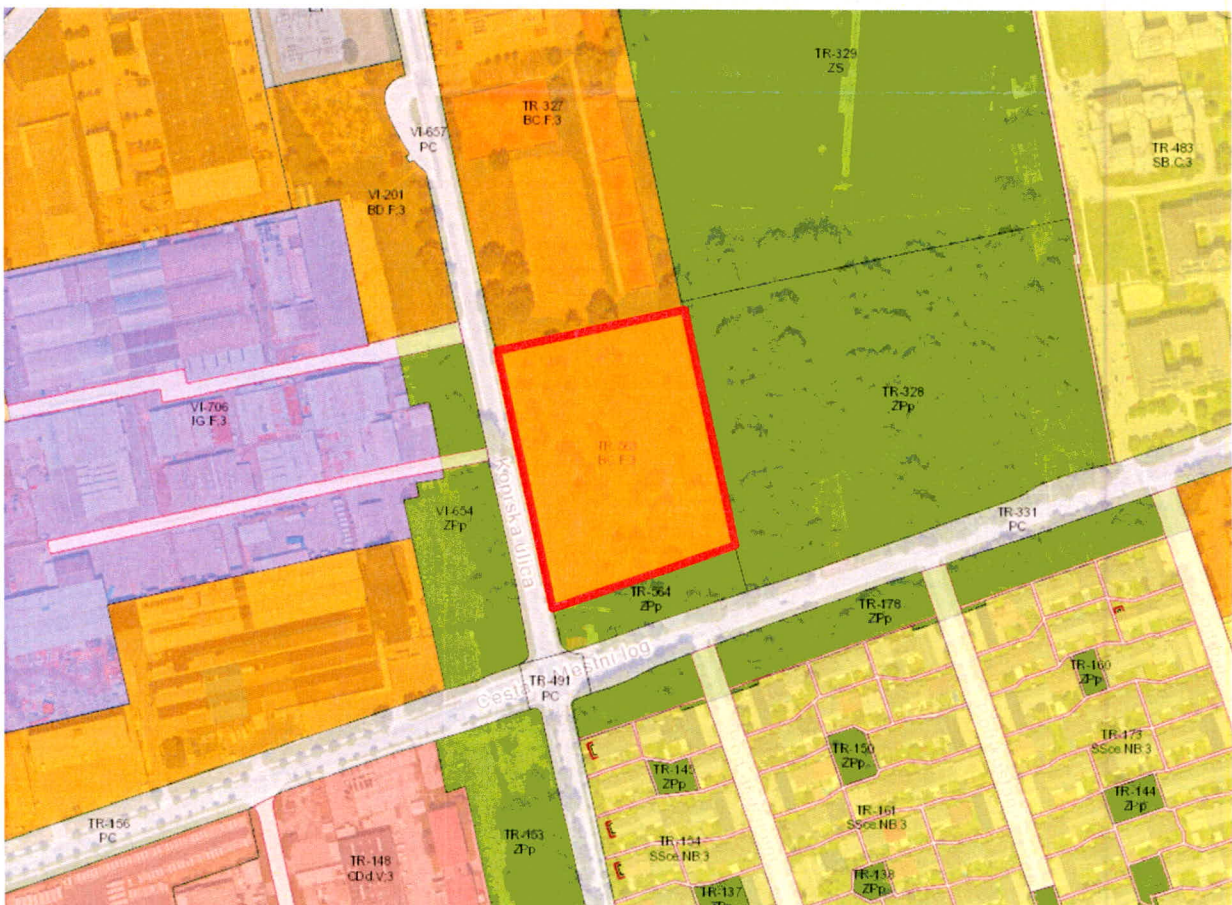
mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh.

Priloge:

- Slika 1: Prikaz širšega območja na ortofoto posnetku, območje lokacijske preveritve je očrtano z rdečo črto.
- Slika 2: Območje lokacijske preveritve na izseku iz OPN MOL ID, Karta 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«, območje lokacijske preveritve je očrtano z rdečo črto.
- Slika 3: Prikaz območja lokacijske preveritve na 3D pogledu Google maps, območje lokacijske preveritve je očrtano z rdečo črto.
- Slika 4: Center plezalnih športov Ljubljana, prostorski prikaz, vir: Center plezalnih športov Ljubljana, IZP / DPP, KONTRA arhitekti d.o.o.



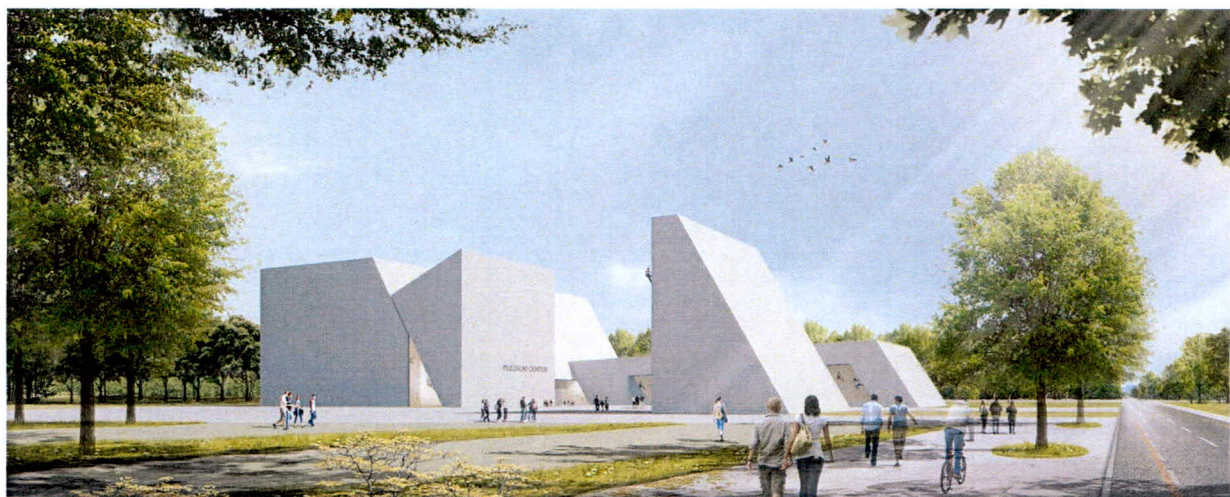
Slika 1: Prikaz širšega območja na ortofoto posnetku, območje lokacijske preveritve je očitano z rdečo črto.



Slika 2: Območje lokacijske preveritve na izseku iz OPN MOL ID, Karta 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«, območje lokacijske preveritve je očitano z rdečo črto.



Slika 3: Prikaz območja lokacijske preveritve na 3D pogledu Google maps, območje lokacijske preveritve je očrtano z rdečo črto.



Slika 4: Center plezalnih športov Ljubljana, prostorski prikaz, vir: Center plezalnih športov Ljubljana, IZP / DPP, KONTRA arhitekti d.o.o.