

Vlagatelj (ime in priimek oz. naziv pravne osebe) **Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora**  
Naslov / sedež / pošta **Poljanska cesta 28  
1000 Ljubljana**

Telefon / e - pošta **01 360 1500; urbanizem@ljubljana.si**

Datum **December 2022**

MESTNA OBČINA LJUBLJANA  
Mestna uprava  
**ODDELEK ZA UREJANJE PROSTORA**  
Poljanska cesta 28, p.p. 25  
1001 Ljubljana

sprejemni žig MOL

## POBUDA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

### 1. Namen lokacijske preveritve (ustrezno označi)

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) podajam pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za naslednji namen:

- A. Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)
- B. Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen ZUreP-3)
- C. Omogočanječasne rabe prostora (137. člen ZUreP-3)

### 2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
605/21	1722 - Trnovsko predmestje	Fizična oseba
605/24	1722 - Trnovsko predmestje	Fizična oseba
605/27	1722 - Trnovsko predmestje	Fizična oseba
605/28	1722 - Trnovsko predmestje	Fizična oseba
605/30	1722 - Trnovsko predmestje	Fizična oseba
1707/199	1722 - Trnovsko predmestje	Fizična oseba

### 3.1 Kratek opis zelenega posega

Lastnik zemljišča želi na zemljiščih s parcelnimi št. 605/30, 1707/199, 605/21, 605/27, 605/28, 605/24, vse k.o. 1722 Trnovsko predmestje, zgraditi stanovanjski objekt. Predmetna zemljišča so v skupni velikosti 437 m<sup>2</sup>. Po OPN MOL ID je za gradnjo stanovanjskega objekta predpisana velikost gradbene parcele najmanj 400 m<sup>2</sup> tako, da bi velikost zemljišč zadostovala za načrtovano gradnjo. Vendar pa se del teh zemljišč nahaja v območju EUP z namensko rabo PC in jih zato ni možno šteti v površino gradbene parcele, zato skupna velikost zemljišč ne zadosti pogoju glede velikosti gradbene parcele.

Z lokacijsko preveritvijo predlagamo, da se za namene izpolnitve gradbene namere izgradnje stanovanjskega objekta, dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPN MOL ID in sicer, da se na zemljiščih s parc. št. 605/30, 1707/199, 605/21, 605/27, 605/28, 605/24, vse k.o. 1722 Trnovsko predmestje, dopusti odstopanje od določb četrtega odstavka 25. člena (velikost in oblika gradbene parcele) odloka OPN MOL ID.

Dopustitev odstopanja bi omogočila izvedbo investicije, kar sedaj onemogoča neprimerna parcelna struktura na območju lokacijske preveritve.

### 3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Naročnik z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namen izpolnitve gradbene namere – to je gradnje stanovanjskega objekta – dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPN MOL ID in sicer, da se na zemljiščih s parc. št. 605/30, 1707/199, 605/21, 605/27, 605/28, 605/24, vse k.o. 1722 Trnovsko predmestje, dopusti odstopanje od določb četrtega odstavka 25. člena (velikost in oblika gradbene parcele) odloka OPN MOL ID.

### 3.3 Utemeljitev predloga za izvedbo postopka lokacijske preveritve glede na 134. – 140. člen ZUreP-3

Skladno s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev novi instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejšo prilagajanje in manjša odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN. 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 stanovanjskega objekta – ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v OPN, so neprimerna parcelna struktura 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, iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3.

To okoliščino predstavlja neugodna parcelna struktura, zvezana z dejstvom, da je precejšen del parcele v lasti investitorja v sosednji EUP z namensko rabo PC, ki je opredeljeno kot javna površina. Rekonstrukcija Ceste dveh cesarjev je v večini zaključena. Potrebna je le še zasaditev drevoreda ob južnem robu ceste, ki pa ne vpliva na zemljišča v lasti investitorja. Posledično zemljišča, ki dejansko ležijo v območju EUP z namensko rabo PC, ne bodo uporabljena za javno površino. Ob tem je tudi treba upoštevati, da zato, ker ta del zemljišč ne bo dejansko uporabljen za javne površine, tudi ne bo prešel v lastnino MOL in bo ostal v lasti investitorja, čeprav po določilih OPN MOL ID še ne more biti uporabljen za gradbene parcele načrtovanega stanovanjskega objekta, bodo pa ta zemljišča urejena kot zunanja ureditev ob stanovanjski gradnji.

Zaradi zgoraj navedene okoliščine se predlaga, da se dovoli manjše odstopanje od določil za navedena zemljišča tako, da se na zemljiščih s parcelnimi števkami 605/30, 1707/199, 605/21, 605/27, 605/28, 605/24, vse k.o. 1722 Trnovsko predmestje, znotraj EUP TR-310 dopusti gradnja stanovanjskega objekta tipa NA na manjši gradbeni parceli, ki je sicer po določilih namenske rabe v območjih EUP z namensko rabo SSse že dopustna.

Utemeljitev skladnosti s 136. členom ZUreP-3:

#### Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Predlagano individualno odstopanje je v skladu s cilji prostorskega razvoja MOL in ni v nasprotju z javnim interesom. Temeljna merila in usmeritve za urbanistično urejanje prostora MOL je prednostno zagotavljanje površin za pozidavo znotraj že urbaniziranih območij (razvoj »navznoter« z zgoščevanjem poselitve in prenovo). Nezadostno izkoriščene površine poselitvenega tkiva predstavljajo pomemben razvojni potencial za novo gradnjo, še posebej za stanovanjsko gradnjo.

Predlagano individualno odstopanje je v skladu s temeljnimi strateškimi cilji, saj omogoča pozidavo ostanka neizkoriščenega zemljišča ob Cesti dveh cesarjev. Predlagano individualno odstopanje je v skladu z usmeritvami za določitev namenske rabe zemljišč in organizacijo dejavnosti v prostoru. S predlaganim odstopanjem se ne spreminja namenska rabe prostora, niti ne spreminja pogojev na drugih zemljiščih v enoti urejanja prostora.

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

#### **Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta**

S predlaganim individualnim odstopanjem se še vedno lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta v EUP TR-79, to je rekonstrukcija Ceste dveh cesarjev, ki poteka ob južni strani območja lokacijske preveritve, za katero je v prostorskem izvedbenem aktu določeno območje opredeljeno z namensko rabo PC, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN MOL ID, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

Rekonstrukcija Ceste dveh cesarjev je bila zaključena v letu 2022.

Del zemljišč investitorja, ki leži v območju EUP z namensko rabo PC ni tangirano z realizirano rekonstrukcijo Ceste dveh cesarjev in bo posledično še vedno v lasti in uporabi lastnika oziroma investitorja. Na tem zemljišču gradnja sicer ni dopustna, vendar bodo zemljišča urejena kot zunanja ureditev ob stanovanjski gradnji.

Glede na navedeno se z dopustitvijo individualnega odstopanje doseže realizacija investicijske namere investitorja, brez poseganja in spreminjanja drugih prostorskih izvedbenih pogojev. Zaradi individualnega odstopanja se ne bo spremenil načrtovan videz območja, niti ne bo vplival na podobo naselja.

Nameravani posegi lahko dosežejo 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 na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

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

#### **Vplivi nameravane gradnje na možnost pozidave sosednjih zemljišč**

Predlagana gradnja stanovanjskega objekta ni v neskladju z namensko rabo sosednjih zemljišč, niti ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Načrtovana gradnja ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj predlagano odstopanje od določil OPN MOL ID omogoča gradnjo na točno določenih zemljiščih, pri čemer se možnost pozidave sosednjih zemljišč ohranja skladno z določili OPN MOL ID.

S predlaganim individualnim odstopanjem se še vedno lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta v EUP TR-79, to je rekonstrukcija Ceste dveh cesarjev, ki poteka ob južni strani območja lokacijske preveritve, za katero je v prostorskem izvedbenem aktu določeno območje opredeljeno z namensko rabo PC. Rekonstrukcija Ceste dveh cesarjev je bila zaključena v letu 2022.

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

#### **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 vodovarstvenem območju Vodarne Brest z režimom III, širše vodovarstveno območje. Poseg zmanjšanja gradbene parcele za gradnjo stanovanjske hiše ne bo vplival na povečanje ogroženosti varovanega območja. Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju, ki je opredeljeno kot: »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«. Predlagano individualno odstopanje – zmanjšanje gradbene parcele – ne bo vplivalo na spremembo določil za območje lokacijske preveritve glede podzemnih vod, saj ta ostajajo nespremenjena.

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 aktov.

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

#### **4. Priloge**

<input checked="" type="checkbox"/>	I.	Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga) Naslov elaborata: Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil OPN MOL ID za del EUP TR-310 Datum izdelave elaborata: December 2022 Izdellovalec elaborata: Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova ul. 64, 1000 Ljubljana ZAPS ident. št. izdelovalca: Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh., ZAPS A – 1520
<input type="checkbox"/>	II.	Pooblastilo pobudnika/investitorja, če pobudo vlaga njegov zastopnik oziroma pooblaščenec

<input type="checkbox"/>	III.	Veljavni upravni akti na zemljišču (gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, inšpekcijske odločbe idr.)
<input type="checkbox"/>	IV.	Soglasje lastnika/solastnika, če pobudnik ni izključni lastnik zemljišča

**1. Pogoji za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi je plačilo nadomestila za stroške postopka, za kar bo pobudniku/investitorju izdan Sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve v skladu z Odlokom o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/18). Plačilo nadomestila ne zagotavlja potrditve sklepa o lokacijski preveritvi na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana.**

**2. MOL OUP lahko zahteva dopolnitev te pobude ali elaborata lokacijske preveritve zaradi strokovnih ugotovitev MOL ali zahtev nosilcev urejanja prostora, ki v postopku podajo mnenje o ustreznosti elaborata.**

Izjavljam, da sem sočasno s pobudo oddal označene priloge, in s podpisom potrjujem, da so navedeni podatki ažurni in resnični.

**Podpis vlagatelja pobude:**

Mag. Miran Gajšek

Ime in priimek

Lastnoročni podpis

Žig  
(za pravne osebe)

