



Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil OPN MOL ID za del EUP TR-310

IDENTIFIKACIJSKA
ŠTEVILKA V ZBIRKI
PROSTORSKIH AKTOV

ŠTEVILKA PROJEKTA

9080

IZDELOVALEC

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

DATUM

december 2022



PROJEKT

Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določi OPN MOL ID za del EUP TR-310

IDENTIFIKACIJSKA
ŠTEVILKA V ZBIRKI
PROSTORSKIH AKTOV

NAROČNIK

Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava

Oddelek za urejanje prostora,
Poljanska 28, 1000 Ljubljana

POOBlašČENI
PREDSTAVNIK
NAROČNIKA

Dr. Liljana Jankovič Grobelšek

ZIN-13/2022, 430-2390/2022

PRIPRAVLJAVEC

Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava

Oddelek za urejanje prostora
Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana

IZDELOVALEC

Ljubljanski urbanistični zavod d. d.

Verovškova ulica 64
1000 Ljubljana

ŽIG IN PODPIS

POOBlašČENI
PREDSTAVNIK
IZDELOVALCA

Janja Solomun

univ. dipl. inž. arh.
ZAPS PPN, A – 1520

ŽIG IN PODPIS



ODGOVORNI VODJA
IZDELAVE PROJEKTA

URBANIZEM

PROMET

KOMUNALA

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.
Ines Rot, univ. dipl. inž. arh.

Klemen Milovanović, univ. dipl. inž. grad.

Marko Fatur, univ., dipl. inž. grad.,



KAZALO VSEBINE

I	Tekstualni del
1.	UVOD..... 1
1.1	NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE..... 1
1.2	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE..... 2
1.2.1	Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša..... 4
1.2.1	Sosednja zemljišča..... 5
1.3	OPIS OBSTOJEČEGA STANJA..... 7
1.3.1	Pogledi in analiza lege območja..... 7
1.4	VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE..... 8
2.	PRAVNI TEMELJ..... 12
2.1.	PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL izvedbeni del..... 12
2.2.	IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE..... 15
3.	PREDSTAVITEV IDEJNE ZASNOVE..... 16
4.	INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV..... 17
5.	UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE..... 19
5.1.	JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE..... 19
5.2.	GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA..... 19
5.3.	VPLIVI NAMERAVANE GRADNJE NA MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ..... 20
5.4.	PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI..... 20
II	Grafični del
1	Katastrski načrt s prikazom območja lokacijske preveritve M 1:500
III	Priloge
Priloga 1	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

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.

Območje obravnave se nahaja severno od Ceste dveh cesarjev v naselju stanovanjskih objektov.

Na območju velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18 in 59/22, (v nadaljevanju OPN MOL ID). Skladno z določili OPN MOL ID je pretežni del območja opredeljen kot enota urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) TR-310, z opredeljeno namensko rabo SSse - Splošne eno in dvostanovanjske površine, manjši južni del pa se nahaja v EUP TR-79, ki ima opredeljeno namensko rabo prostora PC - površine pomembnejših cest in je opredeljeno kot javna površina.

Vlagatelj pobude predlaga, da se na delu zemljišč s parcelnimi št. 605/30, 1707/199, 605/21, 605/27, 605/28, 605/24, vse k.o. 1722 Trnovsko predmestje, ki se nahajajo v območju EUP TR-310, dopusti odstopanje od določil 25. člena OPN MOL ID, glede velikosti gradbene parcele.

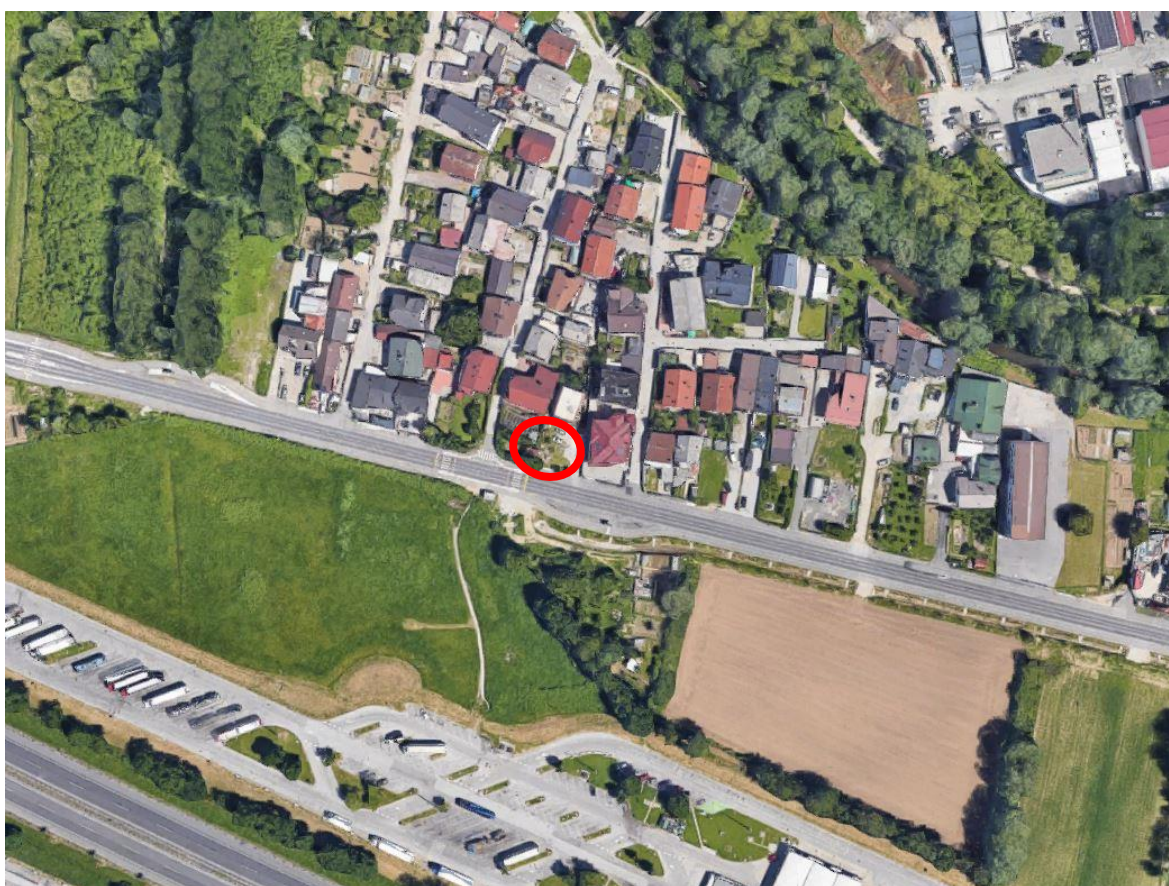
Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi pobude investitorja, analize stanja v prostoru, analize določil OPN MOL ID in Mnenja o pravnih vidikih lokacijske preveritve.

1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve predstavljajo zemljišča v lasti investitorja stanovanjskega objekta. Nahaja se v južnem delu Ljubljane, na območju, ki ga na severu omejuje obstoječa poselitev in vodotok Mali Graben in na južnem delu Cesta dveh cesarjev.

Območje je v pretežnem delu pozidano. Gradnja ni enovita, pretežno enostanovanjski objekti se razlikujejo po oblikovanju, višini, slemenitvi ter načinu gradnje.

Na Cesti dveh cesarjev je bila v letu 2022 zaključena rekonstrukcija, poleg vozišča so bili izvedeni hodniki za pešce in kolesarske poti. Projekt še ni v celoti izveden, saj je po južni strani ceste predvidena zasaditev drevoreda.

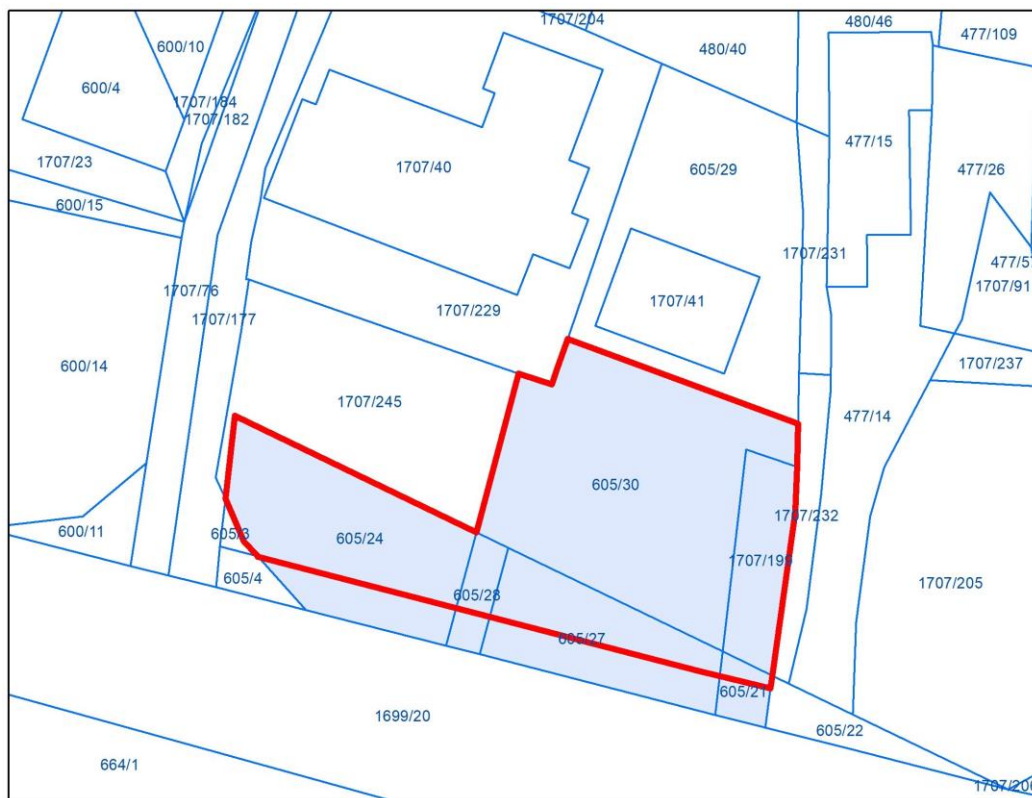


Slika 1: Širše območje lokacijske preveritve (rdeče); Vir: Urbinfo



Slika 2 : Prikaz območja lokacijske preveritve na DOF (rdeče); Vir: Google maps

Območje lokacijske preveritve obsega zemljišča:



 obmocje_LP
 SI.GURS.KN_PARCELE

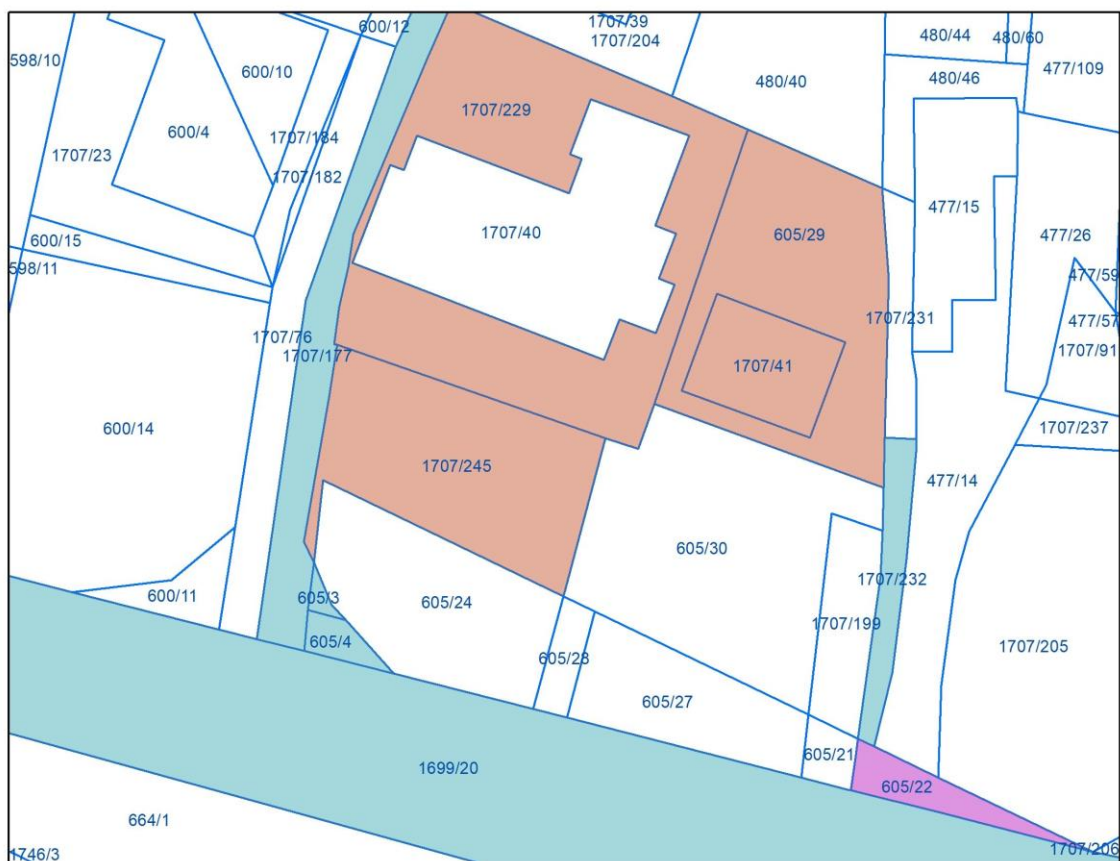
☐ zasebni lasnik

1.2.1 Sosednja zemljišča

Skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 občina o javni razgrnitvi pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Sosednja zemljišča so zemljišča, ki neposredno mejijo na območje lokacijske preveritve, ki je na spodnji sliki prikazano z rdečo barvo.

Seznam sosednjih zemljišč:

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
605/3	1722 – Trnovsko predmestje	MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
605/4	1722 – Trnovsko predmestje	MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
605/22	1722 – Trnovsko predmestje	REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
605/29	1722 – Trnovsko predmestje	Zasebni lastnik
1699/20	1722 – Trnovsko predmestje	MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
1707/41	1722 – Trnovsko predmestje	Zasebni lastnik
1707/177	1722 – Trnovsko predmestje	MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
1707/229	1722 – Trnovsko predmestje	Zasebni lastnik
1707/232	1722 – Trnovsko predmestje	MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
1707/245	1722 – Trnovsko predmestje	Zasebni lastnik



Legenda

Sosednja zemljišča

Lastnik

- MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
zasebni lastnik

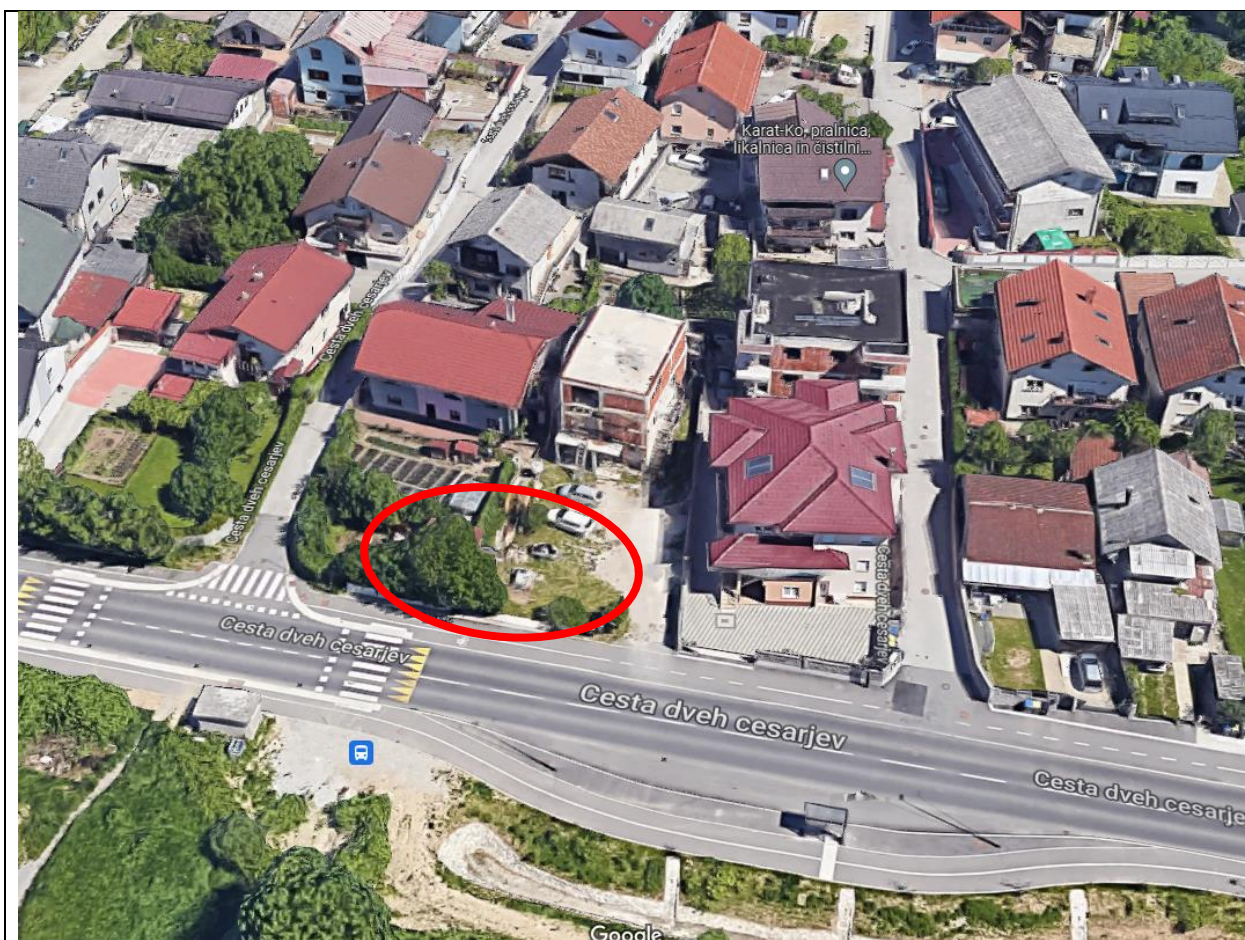
LEGENDA

- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 4: Lastništvo zemljišč in prikaz meje območja lokacijske preveritve

1.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

1.3.1 Pogledi in analiza lege območja



Slika 5: Prikaz območja lokacijske preveritve na DOF kjer je vidna rekonstrukcija Ceste dveh cesarjev; Vir: <https://www.google.com>



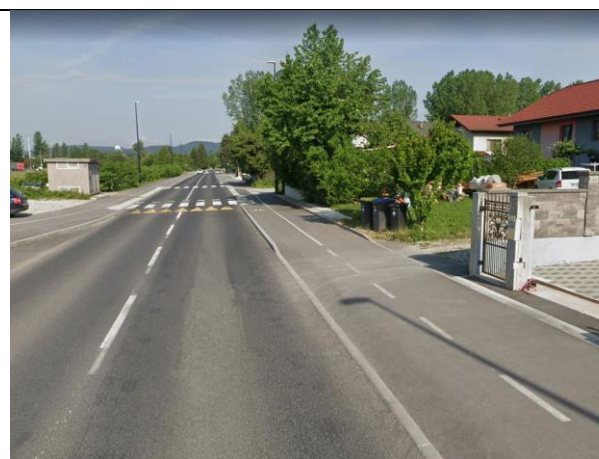
Slika 6: Pogled na območje LP; Vir: arhiv LUZ



Slika 7: Pogled na območje LP; Vir: arhiv LUZ



Slika 8: Pogled na območje LP; Vir: arhiv LUZ



Slika 9: Pogled na Cesto dveh cesarjev; Vir: Google maps

1.4 VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE

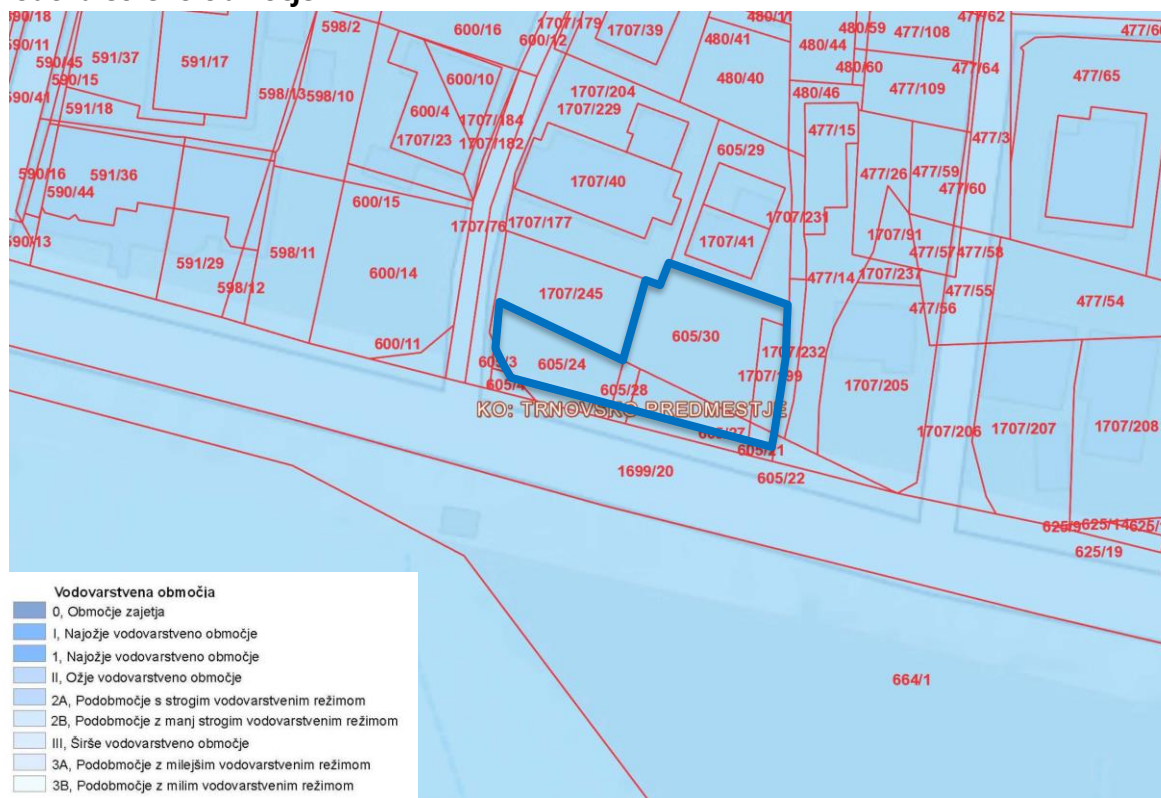
Izdelana je analiza stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Analiza stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPN MOL ID in je že upoštevana ter potrjena s strani nosilcev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

Obravnavana zemljišča se po podatkih spletnega informacijskega sistema MOL Urbinfo nahajajo na naslednjih območjih varovanj, omejitev ter območjih varovalnih pasov:

VRSTA VARSTVA:		OPOMBA:
Vplivno območje kulturne dediščine	NE	
Varstvo narave	NE	
Vodovarstveno območje	DA	Ljubljansko barje in okolice Ljubljane; III - Širše vodovarstveno območje
Poplavno ogroženo območje	NE	
Plazljivo erozijsko ogrožena območja	DA	Režim: zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov
Potresno nevarno območje	DA	Za prvo območje je ocenjen pospešek tal za povratno dobo 475 let 0,635 g
Območje varstva pred hrupom	DA	III. stopnja varstva pred hrupom
Krovne plasti vodonosnika	DA	Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku
Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	NE	
Priletno-vzletni koridor helikopterja	NE	
Prostorski ukrepi	NE	

Tabela 1: Območja varovanj

Vodovarstveno območje



MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

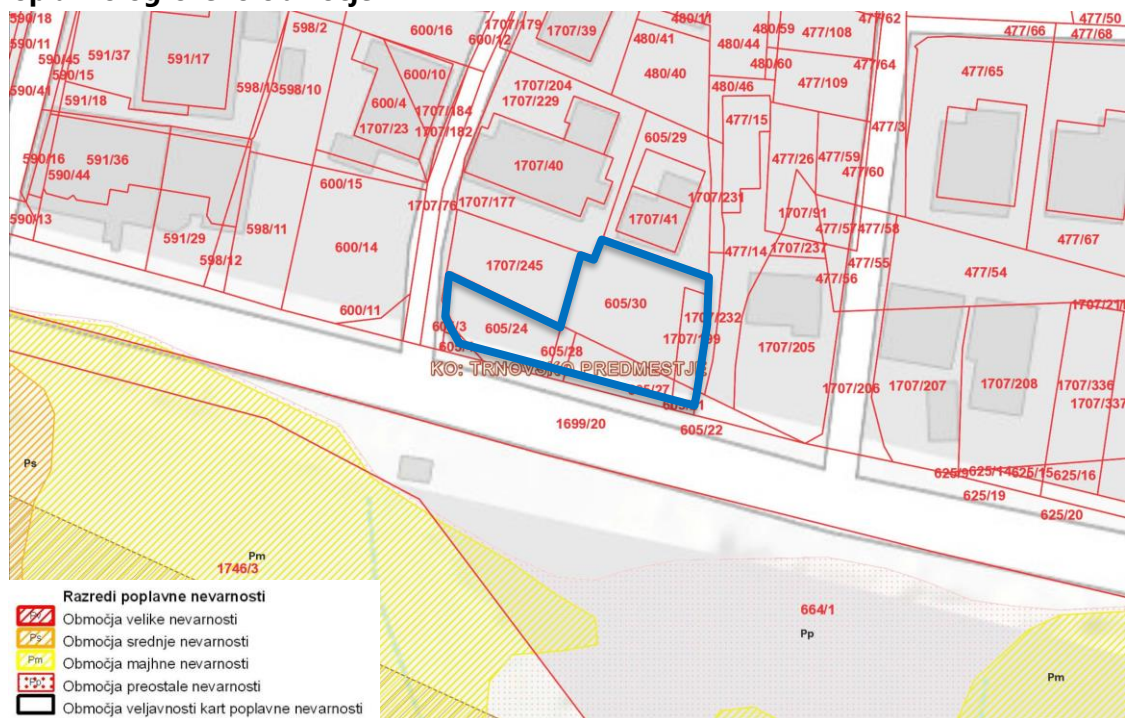
Slika 10: Vodni viri , Vir: Urbinfo

Vodovarstveno območje Vodarna Brest

Oznaka režima: III, Širše vodovarstveno območje

Predpis: Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane Ur.l. RS, št. 115/07, 9/08-popr., 65/12, 93/13.

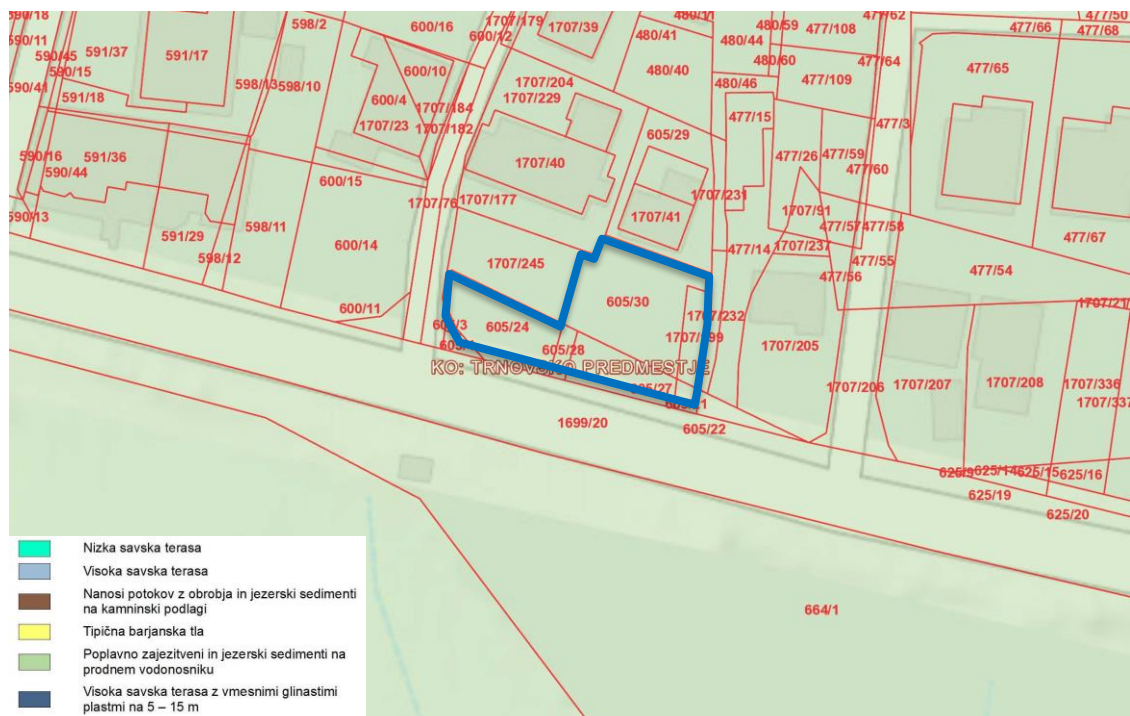
Poplavno ogroženo območje



MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 11: Poplavno ogrožena območja, Vir: Urbinfo

Podzemne vode



MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 12: Vodovarstvena območja, podzemne vode, Vir: Urbinfo

Na določenih območjih krovni 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. Območje lokacijske preveritve je opredeljeno z

oznako E »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«, kjer je gradnja pod nivojem terena globlje od 2,50 m dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko geomehanske razmere za sosednja območja in objekte.

2. PRAVNI TEMELJ

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za TR-310 – del, so:

- 134., 136., 138., 139. in 140. člen Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), Uradni list RS 199/2021, ki določajo namen, vsebine, postopek, stroške in posledice veljavnosti lokacijske preveritve,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18 (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 59/22 (v nadaljevanju OPN MOL ID).

Skladno s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede 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, instrument lokacijske preveritve investitorju dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.**

ZUreP-3 dopušča v 134. členu odstopanje od prostorske ureditve, kot jo določa občinski prostorski načrt, v naslednjih primerih:

- se preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu (v nadaljnjem besedilu: OPN), in določi prostorske izvedbene pogoje,
- **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.

2.1. PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL izvedbeni del

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

Dopustni objekti in dejavnosti

Območje lokacijske preveritve obsega del EUP TR-310 je opredeljeno kot območje s podrobnejšo namensko rabo SSse - Splošne eno in dvostanovanjske površine.

V EUP z opredeljeno namensko rabo so dopustni naslednji objekti in dejavnosti (11. člen, 2. odstavek, Preglednica 4, točka 3):

SSse – SPLOŠNE ENO- IN DVOSTANOVANJSKE POVRŠINE

1. Dopustni objekti in dejavnosti:

1. Dopustni objekti in dejavnosti:

- **11100 Enostanovanjske stavbe,**

- **11210 Dvostanovanjske stavbe,**

- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo materinski dom, hospic, bivalne skupnosti in podobno,

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje ter glasbene šole,

- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstveni dom, ambulate,

- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,

- 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,

- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom.

2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

a) Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče,

- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo mladinska prenočišča,

- 12201 Stavbe javne uprave,

- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic

- 12301 Trgovske stavbe (do 500,00 m² BTP objekta ali dela objekta),

- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 150,00 m² BTP objekta ali dela objekta),

avtomehanične delavnice (do 300,00 m² BTP objekta ali dela objekta),

- 12303 Oskrbne postaje (površina gradbene parcele do 1000,00 m²),

- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, kolesarnice in pokrita parkirišča,

- 12650 Stavbe za šport,

- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti,

- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice: samo galerije, knjižnice,

- 12203 Druge poslovne stavbe,

- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice (do 300,00 m² BTP objekta ali dela objekta).

b) Dejavnosti in stavbe iz točke a) so dopustne, če sta izpolnjena naslednja pogoja:

- dopolnjujejo osnovno namembnost območja,

- nahajajo se ob javni poti za vsa vozila (JP) ali ceste višje kategorije v naselju, kar ne velja za 12303 Oskrbne postaje.

Za območje EUP TR-310 so določeni naslednji faktorji in prostorsko izvedbeni pogoji:

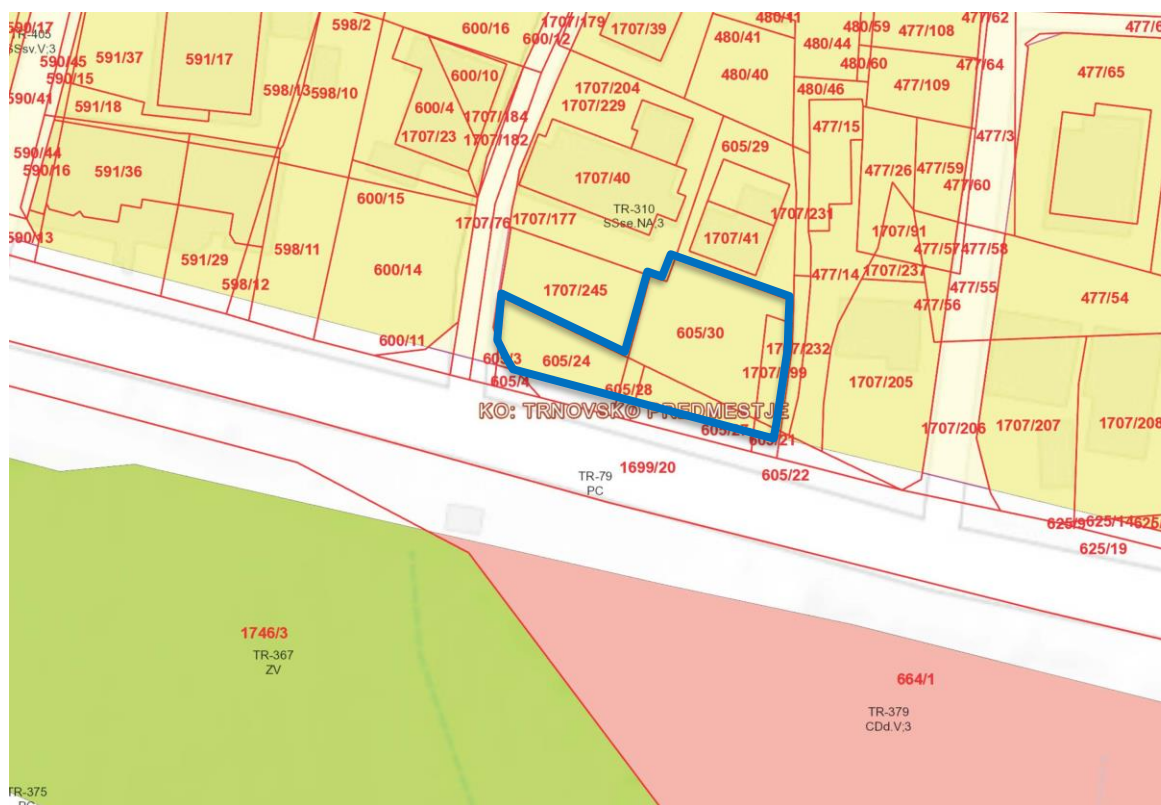
- FI - faktor izrabe (največ): /

- FZ - faktor zazidanosti (največ %): 40

- FZP - faktor zelenih površin (najmanj %): stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 25

- ## Prometna infrastruktura

- državne ceste: 21111 Avtoceste, hitre ceste in glavne ceste (daljinske ceste), 21112 Regionalne ceste,
- občinske ceste: 21121 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste: samo lokalne ceste in javne poti,
- drugi prometni infrastrukturni objekti: 21410 Mostovi in viadukti,
- 21220 Mestne železniške proge (mestne železniške proge in podobno, tramvajske proge),
- 2142 Predori in podhodi.





MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 13: Območje lokacijske preveritve kot del EUP TR-310 (veljavni OPN MOL ID, prikaz namenske rabe prostora in cestnega omrežja); Vir: Urbinfo

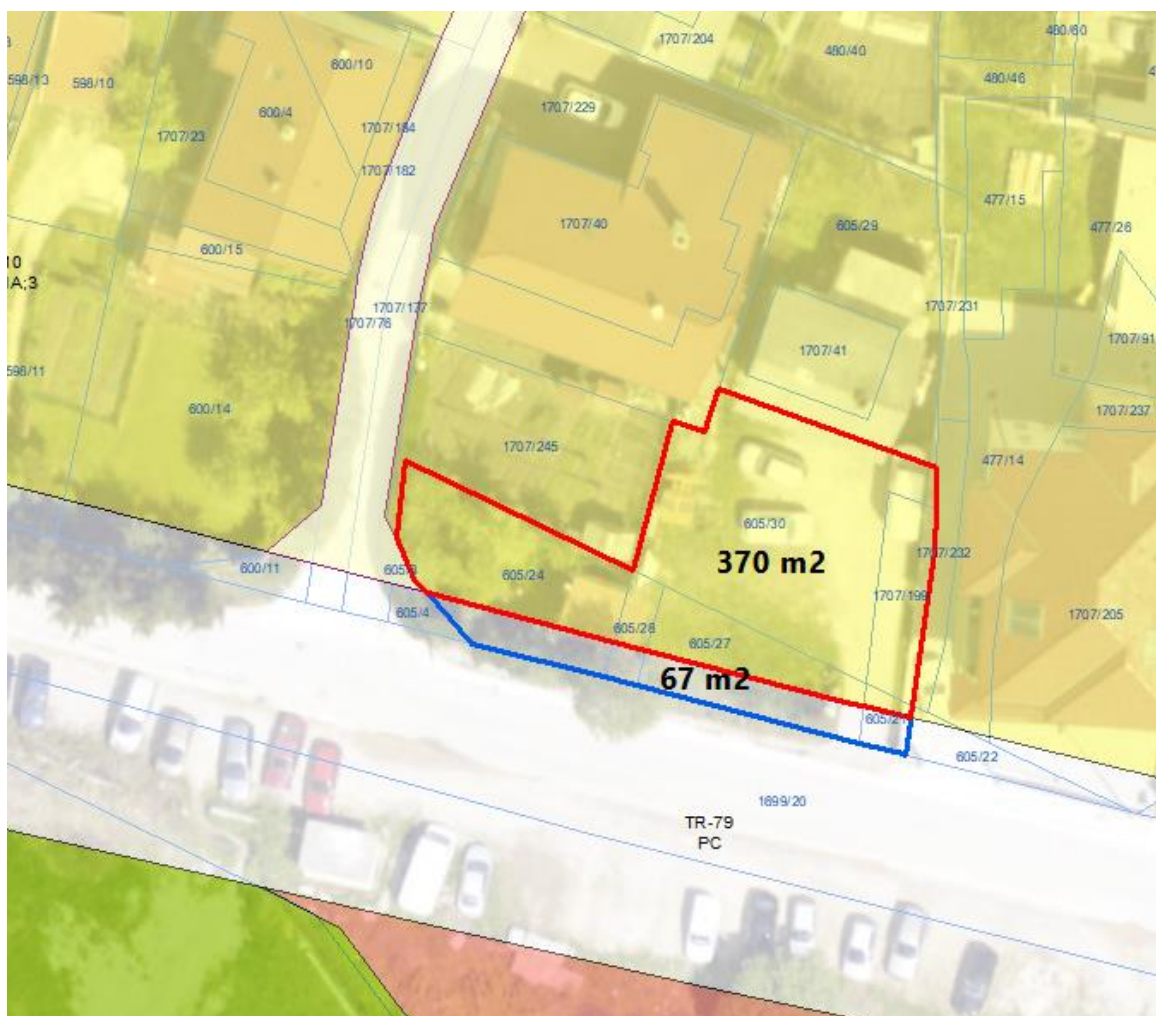
2.2. IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju lokacijske preveritve ni bilo izvedene Lokacijske preveritve.

3. PREDSTAVITEV POBUDE

Elaborat Lokacijska preveritev je izdelan na podlagi pobude za izvedbo lokacijske preveritve podane na Mestno občino Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska cesta 28, Ljubljana.

Investitor stanovanjskega objekta ima v lasti zemljišča v skupni velikosti 437 m². Po OPN MOL ID je za gradnjo stanovanjskega objekta predpisana velikost gradbene parcele najmanj 400 m² tako, da bi velikost zemljišč zadostovala za načrtovano gradnjo. Vendar pa je del teh zemljišč v območju PC, zato skupna velikost zemljišč ne zadosti pogoju glede velikosti gradbene parcele. Investitor zato predlaga, da se dopusti odstopanje od 25. člena OPN MOL ID glede velikosti gradbene parcele.



Slika 14: Prikaz velikosti delov parcel v lasti investitorja na OPN MOL ID; Vir: Urbinfo

4. INDIVIDUALNO Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

4.1. OPIS Odstopanj od določb veljavnih prostorskih aktov

Naročnik z lokacijsko preveritvijo predlaga, 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,**

Opis odstopanj:

S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je gradnja stanovanjskega objekta.

Investitor ima v lasti zemljišča v skupni površini 437 m², od tega je 370 m² v območju SSse. Površina zemljišč bi zadostovala za tip gradnje NA v vrzeli. Vendar sosednji objekti niso legalno zgrajeni, zato določila o gradnji v vrzeli ni mogoče upoštevati in je zato po določilih OPN MOL ID zahtevana velikost gradbene parcele najmanj 400 m².

Glede na določila 25. člena OPN MOL ID je za tipe stavb NA pri gradnji v vrzeli dopustno odstopanje do velikosti gradbene parcele do največ -10%. Ker je za tip objekta NA določena površina gradbene parcele najmanj 400 m², je za gradnjo dvostanovanjske stavbe tipa NA v vrzeli dopustna manjša površina gradbene parcele in sicer minimalno 360 m². V obravnavanem primeru se stavbno zemljišče (gradbena parcela) nahaja na robu EUP TR-310, z ene strani ga obdaja cesta, odmik nove stavbe v vrzeli pa mora biti največ 12,00 m od sosednje legalno zgrajene stavbe. Skupna površina zemljišč, ki bi lahko obsegala gradbeno parcelo objekta (brez dela zemljišča, ki sega v PC) znaša 370 m², kar pomeni, da je zemljišče dovolj veliko za gradnjo dvostanovanjskega objekta v vrzeli. Vendar pa okoliški objekti niso legalno zgrajene stavbe, zato niso izpolnjeni pogoji za gradnjo v vrzeli in je zato treba zagotoviti gradbeno parcelo v velikosti 400 m².

Lokacijska preveritev bi omogočila odstopanje od 25. člena OPN MOL ID glede velikosti gradbene parcele.

4.2. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN, 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 hitrejše 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**.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg – gradnja stanovanjskega objekta ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v OPN so:

- **druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine; iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3.**

Objektivna okoliščina je neugodna parcelna struktura. Okoliščina je omejujoča, saj brez odstopanja od PIP o najmanjši gradbeni parceli objekta NA onemogoča investitorju izvedbo njegove investicijske namere, torej gradnjo stanovanjskega objekta.

Utemeljitev objektivnih okoliščin v zvezi z odstopanjem, navedenim v točki 4.1 Opis odstopanj od določb veljavnih prostorskih aktov

Prostorski izvedbeni pogoj (PIP), ki omejuje izvedbo željene gradnje stanovanjskega objekta, je najmanjša dopustna velikost gradbene parcele, saj dela zemljišč, ki se nahajajo v območju EUP z namensko rabo PC ni mogoče opredeliti kot del gradbene parcele. EUP z namensko rabo PC, ki skladno z določili odloka OPN MOL ID, površine znotraj PC opredeljuje za javno površino namenjeno vsem in je posledično gradnja za individualno namembnost nedopustna.

V prvem odstavku 134. člena ZUreP-3 je določeno, da je odstopanje od posameznega prostorskega izvedbenega pogoja dopustno, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju.

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 cesarjav 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.

Že v okviru zadnjih sprememb in dopolnitev OPN MOL ID je bil oblikovan predlog o izločitvi iz območja EUP z namensko rabo PC, vendar zaradi prepoznega oblikovanja, ni bil vključen v javno razgrnitev, po tej razgrnitvi pa te spremembe ni bilo več mogoče vključiti v spremembe in dopolnitve OPN MOL ID. 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.

V primeru, da se dovoli predlagano odstopanje, bo lahko investitor zgradil nov stanovanjski objekt in bo s tem predlaganim odstopanjem dosežen gradbeni namen OPN MOL ID - s

predlaganim odstopanjem bo deloma uresničen gradbeni namen tega akta, ki predmetna zemljišča (razen dela ob Cesti dveh cesarjev) namenja 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 številkami 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 določenih namenske rabe v območjih EUP z namensko rabo SSse že dopustna.

5. UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

5.1. JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

En izmed temeljnih načel prostorskega razvoja MOL je, da s kakovostno zasnovo organizacije prostora in omrežja naselij zagotavlja smotrno rabo prostora, pogojev za krepitev gospodarskega in družbenega razvoja ter aktivno varovanje okoljskih potencialov na območju MOL.

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). Neizkoriščene 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.

5.2. GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA

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

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 izvedenem 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. Projekt izvedenih del še ni bil v celoti, po južni strani ceste je predvidena zasaditev drevoreda. Podrobni prostorski izvedbeni

pogoji iz OPN MOL ID za TR-79 določajo, da je pri prometni infrastrukturi treba urediti dvopasovno cesto z zelenicami, kolesarskimi stezami in hodniki za pešce.

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.

5.3. VPLIVI NAMERAVANE GRADNJE NA MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIH 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 izvedenem 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.

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 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.

II	Grafični del	
1	Katastrski načrt s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:500

III

Priloga 1

Priloge

Pravno mnenje

- 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 in 59/22)
- Spletni portal eProstor
- 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/>*