

Vlagatelj	Epik d.o.o., Pristaniška ulica 8, 6000 Koper
Pobudnik	ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana
Telefon / e - pošta	031 353 082, simon.bubola@epik.si
Datum	30. 5. 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 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) podajam pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za naslednji namen:

- ☐ A. Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZUreP-2)
- ☒ B. Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2)
- ☐ C. Omogočanje začasne rabe prostora (130. člen ZUreP-2)

2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
567/22	Črnuče	ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.
567/23	Črnuče	ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.
567/24	Črnuče	ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.
567/26	Črnuče	ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.
982/32	Črnuče	ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.
982/34	Črnuče	ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.

3.1 Kratek opis zelenega posega

Naročnik lokacijske preveritve je lastnik zemljišč na območju, ki se ureja na podlagi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna, BR6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče (Uradni list RS, št. 64/09 in 78/10) - v nadaljevanju OPPN.

Zemljišča, ki so predmet lokacijske preveritve, se skladno z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljevanju OPN MOL ID) nahajajo v EUP ČR-424 z namensko rabo SScv – pretežno večstanovanjske površine.

Območje se nahaja v severovzhodnem delu Črnuč, ob vznožju Rašiškega hriba, na območju nekdanjega glinokopa. Predmestna pozicija lokacije omogoča kvalitetno bivanje na robu mesta, v stiku z naravo. OPPN, ki je bil sprejet leta 2009, je na območju prostorske enote P1 predvidel 10 večstanovanjskih objektov A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2, D1, D2 in E. V objektu E so bila predvidena oskrbovana stanovanja, v objektih A1 in A2 pa je bil v poleg stanovanj načrtovan tudi vrtec. Na območju prostorske enote P2 je bil umeščen dom za starejše občane in na območju prostorske enote P3 je bila oblikovana ureditev javne parkovne površine z bajerjem. Parkiranje je bilo predvideno v podzemnih garažah in delno na parkirišču na zahodnem robu območja OPPN.

Leta 2011 je bilo s strani UE Ljubljana izdano gradbeno dovoljenje št. 351-1136/2011-10, pravnomočno dne 16.9.2011, ki je omogočilo gradnjo dela stanovanjske soseske, in sicer objekte A1, A2, E, B2, C2 in B3. V šestih objektih etažnosti P+2+2 je bilo predvidenih 150 stanovanj, od tega 30 oskrbovanih stanovanj v objektu E, vrtec s 6 oddelki pod objektoma A1 in A2 in zaklonišče med objektoma A1 in B2. Parkiranje je bilo predvideno pod objekti, v dvoetažni garaži in na zunanjih parkiriščih.

Skladno z veljavnim prostorskim aktom in izdanim GD je torej predvideno v osrednjem delu območja OPPN v sklopu večstanovanjskih objektov A1 in A2 urediti vrtec.

Investitor, gospodarska družba ZL Living d.o.o., je na Mestno občino Ljubljana podala poizvedbo o interesu Mestne občine Ljubljana za graditev in odkup vrtca v okviru nove soseske na območju urejanja z OPPN BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekama Črnuče.

V odgovoru, ki je priložen elaboratu lokacijske preveritve kot priloga, je Mestna občina Ljubljana pojasnila, da za območje urejanja, opredeljeno z Odlokom o OPPN, ne načrtuje dodatnih kapacitet s področja predšolske vzgoje, ker trenutno z obstoječimi kapacitetami zadosti potrebam po prostih mestih v javnih vrtcih. V konkretnem primeru je torej z obstoječimi kapacitetami za predšolsko vzgojo zadoščeno potrebam po prostih mestih v javnih vrtcih, tako da Mestna občina Ljubljana ne načrtuje dodatnih kapacitet s področja predšolske vzgoje in posledično ne zagotavlja pogoja za gradnjo vrtca.

Investitor želi, da bi se namesto vrtca (slednji ni več potreben in se ga posledično ne bo izvedlo), ki je predviden v objektih A1 in A2 umestila stanovanja ali prostori v katerih se bodo lahko izvajale s to lokacijsko preveritvijo dovoljene mirne dejavnosti. Posledično je treba, da se dopusti večje število stanovanj (namesto maksimalnih 250, se predvidi maksimalno 258).

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Investitor želi s predmetno lokacijsko preveritvijo doseči, da se zaradi tega, ker investicijska namera, zaradi objektivnih okoliščin, ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju (ureditev vrtca v delu objektov A1 in A2), dovoli odstopanje od:

1. prostorskega izvedbenega pogoja, ki določa obveznost umestitve vrtca v objektih A1 in A2, tako da le-tega ni več potrebno urediti.
2. prostorskega izvedbenega pogoja, ki določa, da je v prostorski enoti P1, dopustna samo gradnja objektov z naslednjo namembnostjo:
 - 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe;
 - 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji;
 - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega stavbe za predšolsko vzgojo, jasli, vrtci in
 - 12420 Garažne stavbe v kleti objektov; v kleti so dopustne tudi shrambe in tehnični prostori;in sicer tako, da je zaradi ne-umestitve vrtca v objektih A1 in A2, dopustno v objektih A1 in A2, poleg zgoraj naštetih, umestiti tudi naslednje dejavnosti:
 - 12201 Stavbe javne uprave;
 - 12203 Druge poslovne stavbe;
 - 12301 Trgovske stavbe;
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti in
 - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo.
3. prostorskega izvedbenega pogoja, ki določa, da je maksimalno število stanovanjskih enot 250, tako da se predvidi, da je maksimalno število stanovanjskih enot 258.

Ker lahko, skladno z zadnjim stavkom 1. odstavka 129. člena ZUreP-2, občina z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere, investitor gradnje predlaga, da se 2. alineja 3. odstavka 19. člen OPPNa, ki vsebuje določbe o mirujočem prometu dopolni, tako, da se določi minimalno število parkirnih mest tudi za na novo dovoljene dejavnosti, tako da bi se glasil:

»Za potrebe novogradnje je treba zagotoviti parkirna mesta (v nadaljevanju PM) ob upoštevanju naslednjih normativov:

- za stanovanja po 2 PM na enoto,
- za oskrbovano stanovanje po 1 PM na enoto,
- za vrtec po 2 PM na oddelek + 1 PM za kratkotrajno parkiranje za starše,
- za stavbe javne uprave 1 PM/70,00 m² BTP objekta objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce,
- druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi) 1 PM/70,00 m² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce,
- trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m² BTP) PM ni treba zagotavljati
- trgovske stavbe (lokalna trgovina od 200,00 do 500,00 m² BTP) 1 PM/40,00 m² BTP, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce
- trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki) 1 PM/70,00 m² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce in največ 30% na nivoju terena
- stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice...) do 200,00 m² BTP - PM ni treba zagotavljati
- stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice ...) nad 200,00 m² BTP 1 PM/25,00 m² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal.«

3.3 Utemeljitev predloga za izvedbo postopka lokacijske preveritve glede na 127. – 133. člen ZUrep-2

Investitor, gospodarska družba ZL Living d.o.o., je na Mestno občino Ljubljana poslala dopis v katerem je podala poizvedbo o interesu Mestne občine Ljubljana za graditev in odkup vrtca v okviru nove soseske na območju urejanja z OPPN BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekama Črnuče.

V odgovoru opr. št. 4780-210/2021-2 z dne 4.3.2021, ki ga je investor prejel s strani Mestne občine Ljubljana, natančneje Oddelka za predšolsko vzgojo in izobraževanje, je Mestna občina Ljubljana pojasnila, da za območje urejanja, opredeljenega z Odlokom o OPPN, načrtovano oziroma predvideno gradnjo soseske v prostorski enoti P1 največ do 250 stanovanj, od tega najmanj 27 oskrbovanih stanovanj, ne načrtuje dodatnih kapacitet s področja predšolske vzgoje, ker trenutno z obstoječimi kapacitetami zadosti potrebam po prostih mestih v javnih vrtcih.

V konkretnem primeru je torej zaradi prisotnosti vrtcev v okolici območja, ki ga ureja OPPN (torej obstoječimi kapacitetami), zadoščeno potrebam po prostih mestih v javnih vrtcih, tako da Mestna občina Ljubljana ne načrtuje dodatnih kapacitet s področja predšolske vzgoje in je posledično onemogočena zagotovitev pogoja gradnje vrtca.

Slednje predstavlja omejujočo okoliščino v zvezi z lokacijo, na katere investor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, oziroma terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine (gradnja vrtca, ki ni potreben in katerega se ne bo uporabljalo). Le-to, skladno s 2. odstavkom 129. člena ZUrep-2, predstavlja objektivno okoliščino iz 1. odstavka 129. člena ZUrep-2, zaradi katere investicijska namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju (zagotovitvi vrtca).

Predlagana individualna odstopanja od prostorskega akta izpolnjujejo pogoje iz 3. odstavka 129. člena, saj:

- niso v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njimi 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 na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšujejo možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- niso v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Opis, zakaj predlagana individualna odstopanja od prostorskega akta izpolnjujejo pogoje iz 3. odstavka 129. člena, je razviden iz elaborata lokacijske preveritve.

4. Priloge		
☒	I.	Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga) Naslov elaborata: Elaborat lokacijske preveritve na območju OPPN za dele območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče Datum izdelave elaborata: marec 2022 Izdelovalec elaborata: PIA studio d.o.o. Portorož ZAPS ident. št. izdelovalca: Stanislava Pustoslemšek Koren, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 0107 PA PPN
☒	II.	Pooblastilo pobudnika/investitorja, če pobudo vlaga njegov zastopnik oziroma pooblaščenec
☒	III.	Veljavni upravni akti na zemljišču (gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, inšpekcijske odločbe idr.)
☐	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:

EPIK d.o.o.
SIMON BUBOLA, direktor

Ime in priimek

Lastnoročni podpis

Žig
(za pravne osebe)

