

Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 35023-16/2021-44
Datum: 12. 9. 2022

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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 prostorske enote PE3 v
območju OPPN 173 Parmova

POROČEVALCA: mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje
prostora
mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske
izvedbene akte in prenovo

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

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del
prostorske enote PE3 v območju OPPN 173 Parmova.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloge:
predlog sklepa z obrazložitvijo

Na podlagi 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 - ZIUOPDVE, 199/21 - ZUreP-3, 20/22 - odl. US) v zvezi z 299. členom in tretjim odstavkom 338. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) 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 prostorske enote PE3 v območju OPPN 173 Parmova

1. člen

(1) S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na parcelo št. 2016/25 v katastrski občini 2636 Bežigrad (v nadaljnjem besedilu: območje lokacijske preveritve).

(2) Območje lokacijske preveritve se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 173 Parmova (Uradni list RS, št. 71/18; v nadaljnjem besedilu: OPPN) in se nahaja v prostorski enoti PE3.

(3) Območje lokacijske preveritve 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) nahaja v enoti urejanja prostora BE-545 s podrobnejšo namensko rabo SSsv – splošne večstanovanjske površine.

2. člen

(1) Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v četrtem odstavku 7. člena, četrtem odstavku 8. člena, četrtem odstavku 9. člena, tretji alineji 2. točke tretjega odstavka 16. člena, drugi in tretji alineji 3. točke prvega odstavka 19. člena, peti alineji drugega odstavka 21. člena in v tretjem odstavku 45. člena OPPN, v delu, ki se nanaša na stavbo 3F (vrtec), in sicer tako, da se namesto gradnje vrtca dopusti gradnja stavbe 3F, v kateri so dopustne tudi naslednje dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (samo v pritličju),
- 12301 Trgovske stavbe: samo samostojne prodajalne, butiki, lekarne, prodajalne očal in prodajne galerije (samo v pritličju),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnice ter stavbe za oskrbo in nego hišnih živali (samo v pritličju) in
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih ter poškodovanih, zdravstvene posvetovalnice ter ambulate (samo v pritličju).

(2) Če se v skladu s prejšnjim odstavkom namesto vrtca gradi stavba 3F z drugo dejavnostjo, se ne upošteva prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v enajsti in dvanajsti alineji drugega odstavka 12. člena, tretjem odstavku 21. člena ter v četrti alineji drugega odstavka, tretji alineji tretjega odstavka in četrti alineji petega odstavka 22. člena OPPN.

3. člen

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

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2907.

Številka: 35023-16/2021-44

Ljubljana,

Župan

Mestne občine Ljubljana

Zoran Janković

Obrazložitev
predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del prostorske enote PE3 v območju OPPN 173
Parmova

I. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelji za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del prostorske enote PE3 v območju OPPN 173 Parmova so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21), ki v 299. členu določa, da se postopki lokacijske preveritve, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, končajo po dosedanjih predpisih, ter v tretjem odstavku 338. člena, da se ne glede na prvi odstavek tega člena ZUreP-2, ZPNačrt in ZUPUDPP uporabljajo za dokončanje postopkov v skladu z 298. in 299. členom tega zakona;
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki določa:
 - v drugi alineji 127. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu;
 - v prvem odstavku 129. člena, da občina lahko dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju;
 - v drugem odstavku 129. člena, kjer so opredeljene objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka;
 - v četrtem odstavku 131. člena, ki v zvezi s postopkom lokacijske preveritve določa, da občinski svet lokacijsko preveritev s sklepom potrdi ali zavrne;
 - v šestem odstavku 131. člena, ki v zvezi s postopkom lokacijske preveritve določa, 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 127. člena ZUreP-2;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v prvi alineji 27. člena določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema odloke in druge akte Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL).

ZUreP-2 je uvedel lokacijsko preveritev kot dodaten instrument prostorskega načrtovanja. Lokacijsko preveritev zakon določa v 127. do 133. členu.

S sklepom o lokacijski preveritvi se na podlagi pobude investitorja omogoči individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, brez spremembe prostorskega akta.

Zakon določa, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, zakon za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v prostorskem aktu. (*ZUreP-2, 127. člen, druga alineja*).

Objektivne okoliščine so:

- 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 onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so 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.
 (*ZUreP-2, 129. člen, drugi odstavek*)

Ne glede na prvi in drugi odstavek 129. člena ZUreP-2 lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
 - gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;
 - investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.
- (ZUreP-2, 129. člen, tretji odstavek)*

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je dopustno, če:

- 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 na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
 - ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
 - ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.
- (ZUreP-2, 129. člen, četrty odstavek)*

Sklep o lokacijski preveritvi je glede vsebin, ki so z njim določene, obvezna podlaga za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in izvedbo posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno. *(ZUreP-2, 133. člen, prvi odstavek)*

Sklep o lokacijski preveritvi za namen iz druge in tretje alineje 127. člena zakona preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od njegove izdaje, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja. *(ZUreP-2, 133. člen, tretji odstavek)*

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

A. Postopek lokacijske preveritve

Pobuda: MOL je pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve prejela 2. 2. 2022. Pobuda je bila dana za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev. S pobudo je predlagano individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja določenega v četrtem odstavku 8. člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 173 Parmova (Uradni list RS, št. 71/18; v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki določa, da je na predmetnem zemljišču z OPPN načrtovana stavba z oznako 3F za katero je dopustna izključno dejavnost:

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega samo stavbe za predšolsko vzgojo.

Pobudnik: Pobudo za izvedbo postopka je podalo podjetje PALO ALTO, d.o.o., Gabrje pri Stični 42, 1295 Ivančna Gorica. Pobudnik je lastnik zemljišča, ki ga lokacijska preveritev obravnava.

Izdelovalec: Izbrani izdelovalec elaborata za investitorja je Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana.

Elaborat: Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za del prostorske enote PE3 v območju OPPN 173 Parmova (v nadaljnjem besedilu: Elaborat lokacijske preveritve). MOL je v skladu s četrtyim odstavkom 131. člena ZUreP-2 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-2 in prostorskimi akti MOL.

Plačilo stroškov: MOL je 24. 3. 2022 izdala sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve – 2. člen Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v MOL (Uradni list RS, št. 41/18). Pobudnik je stroške v višini 2.500 eurov poravnal 29. 3. 2022.

Identifikacijska številka: Ministrstvo za okolje in prostor je na poziv MOL izdalo identifikacijsko številko lokacijske preveritve, ki jo ima ta v zbirki prostorskih aktov: 2907.

Mnenja nosilcev urejanja prostora: Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je MOL 6. 6. 2022 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

MOL je mnenja nosilcev urejanja prostora prejela med 14. 6. 2022 in 16. 8. 2022 – natančneje so navedena v nadaljevanju (točka E).

Javna razgrnitev: MOL je elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 15 dni, in sicer v času od 28. 7. 2022 do 11. 8. 2022.

Gradivo je bilo razgrnjeno na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave MOL, na sedežu Četrtna skupnosti Bežigrad 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 sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 MOL pisno obvestila tudi lastnike obravnavanih in sosednjih zemljišč ter pobudnika.

Pripombe z javne razgrnitve: V času javne razgrnitve je MOL prejela 1 pripombo, ki jo je proučila in do nje zavzela stališče, ki je sestavni del tega gradiva za obravnavo na mestnem svetu.

Vodenje postopka: Postopek lokacijske preveritve vodi mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., ki v skladu z ZUreP-2 izpolnjuje pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

B. NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje, lokacija

Območje lokacijske preveritve se nahaja v Četrtni skupnosti Bežigrad. Zemljišče na severi strani meji na podaljšek ulice Bežigrad, na zahodni strani na zemljišče Železniškega muzeja in na vzhodni na gradbeno parcelo večstanovanjske stavbe, ki se v skladu z OPPN ohranja. Na južnem delu zemljišča so poslovni objekti, ki bodo odstranjeni. Severno od zemljišča je obstoječ trgovinski objekt, na zahodni strani je obstoječ objekt Železniškega muzeja Slovenskih železnic, vzhodno pa obstoječa pozidava eno in dvostanovanjskih hiš. V smeri proti jugu so delno pozidana in degradirana stavbna zemljišča, ki se bodo urejala z OPPN. Območje se nahaja v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina celotnega območja OPPN znaša 54.421 m². Skupna površina območja lokacijske preveritve pa znaša 1.791 m².

Zemljišče, ki je predmet lokacijske preveritve, se skladno z Odlokom 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) nahaja v enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) BE-545 z namensko rabo SSsv – splošne večstanovanjske površine, ki se ureja z OPPN. Območje OPPN je razdeljeno na več prostorskih enot, lokacijska preveritev obravnava del prostorske enote PE3 v območju OPPN.



Prikaz območja OPPN in območja lokacijske preveritve na aerofoto posnetku



Prikaz območja OPPN in lokacijske preveritve na izseku iz OPN MOL – ID

Stanje

Zemljišča v območju lokacijske preveritve so nepozidana.

Namen

Naročnik in pobudnik lokacijske preveritve, PALO ALTO, d.o.o. (v nadaljnjem besedilu investitor), je lastnik zemljišč, ki se skladno z OPN MOL ID nahajajo v enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) BE-545, za katero je določena namenska raba SSsv – splošne večstanovanjske površine. Zemljišča se nahajajo v območju, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 173 Parmova (Uradni list RS, št. 71/18, v nadaljnjem besedilu: OPPN). Zemljišča se v skladu z OPPN nahajajo v prostorski enoti PE3.

Območje lokacijske preveritve zajema severozahodni del zemljišča s parcelno številko 2016/25 v k. o. 2636 Bežigrad, ki se nahaja znotraj prostorske enote PE3 in je v lasti investitorja (v nadaljnjem besedilu: Zemljišče).

Zemljišče se nahaja v severozahodnem delu prostorske enote PE3. Na severni strani meji na podaljšek ulice Bežigrad, na zahodni strani na zemljišče Železniškega muzeja in na vzhodni na gradbeno parcelo večstanovanjske stavbe, ki se v skladu z OPPN ohranja. Na južnem delu zemljišča so poslovni objekti, ki bodo odstranjeni.

Skladno z OPPN je na Zemljišču načrtovana gradnja vrtca v objektu z oznako 3F, del Zemljišča pa je namenjen tudi gradnji treh prostostojećih stanovanjskih stolpičev z oznakami 3B, 3C in 3E, ki niso predmet lokacijske preveritve.

V skladu s četrtem odstavkom 8. člena OPPN je za stavbo 3F dopustna izključna dejavnost:

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega samo stavbe za predšolsko vzgojo.

Za gradnjo vrtca ni potrebe niti javnega interesa, saj bo MOL z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev lahko zagotovila prostor tudi za otroke iz nove stanovanjske soseske v okviru OPPN 173 Parmova. Vlagatelj zato predlaga, da se z lokacijsko preveritvijo preveri dopustnost gradnje načrtovanega objekta 3F, v prostorski enoti PE3 v območju OPPN, v enakih gabaritih in na isti lokaciji, kot je sicer predvideno z OPPN, vendar z drugim naborom dejavnosti, ki so sicer v prostorski enoti PE3 že sedaj dopustne.

Predlagatelj z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se v stavbi F3 dopustijo naslednje dejavnosti:

– 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe.

V pritličju stavbe F3 pa se dopustijo tudi naslednje spremljajoče dejavnosti:

– 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,

- 12301 Trgovske stavbe: samo samostojne prodajalne, butiki, lekarne, prodajalne očal in prodajne galerije,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnice ter stavbe za oskrbo in nego hišnih živali in
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih ter poškodovanih, zdravstvene posvetovalnice ter ambulate.

Prostorski pogoj iz OPPN, ki določa obvezno izgradnjo vrtca, ovira investitorja pri realizaciji svoje investicijske namere, in sicer izgradnje poslovno stanovanjskega objekta na lokaciji objekta 3F, oziroma je realizacija investicije povezana z nesorazmernimi stroški investitorja in tudi občine, saj bi izgradnja vrtca v stavbi 3F v PE3 brez obstoja javnih potreb po vrtcu vodilo v stroške investitorja oziroma v vzdrževanje neizkoriščenega Zemljišča. Prav tako bi vztrajanje na navedeni investiciji vrtca vodilo v nesorazmerne stroške na strani Mestne občine Ljubljana v zvezi z investicijo v izgradnjo javnega vrtca, vodenjem in upravljanjem javnega vrtca, za katerega ne obstojijo potrebe.

Skupna vrednost investicije na območju lokacijske preveritve je sicer ocenjena na približno 4.970.000,00 EUR.

Z načrtovano investicijo se ne spreminjajo zunanji gabariti stavbe 3F v prostorski enoti PE3, spremeni se le namembnost stavbe. Zaradi spremembe namembnosti se pogoji glede priključevanja na javno infrastrukturo ne spreminjajo, saj se priključne moči stavbe ne povečujejo glede na prvotno načrtovano namembnost.

C. DOLOČILA OPPN, ZA KATERA SE PREDLAGA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA POGOJA

Veljavni akt

1.

Skladno s četrtem odstavkom 7. člena OPPN je v območju OPPN načrtovan vrtec s petimi oddelki, namenjen tudi bližnji okolici območja OPPN.

Četrty odstavek 7. člena se glasi:

»(4) Na severnem delu območja OPPN je načrtovan vrtec s petimi oddelki, namenjen tudi bližnji okolici območja OPPN.«

2.

Skladno s četrtem odstavkom 8. člena OPPN je za stavbo 3F dopustna izključno dejavnost:

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega samo stavbe za predšolsko vzgojo.

Četrty odstavek 8. člena se glasi:

»(4) V prostorski enoti PE3 so nad terenom dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe (samo v stavbah 3A, 3B, 3C, 3D, 3E in 3H),
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega samo stavbe za predšolsko vzgojo (samo v stavbi 3F),
- 12202 Stavbe bank, poš, zavarovalnic (samo v pritličjih stavb 3A, 3B, 3C in 3H),
- 12301 Trgovske stavbe: samo samostojne prodajalne, butiki, lekarne, prodajalne očal in prodajne galerije (samo v pritličjih stavb 3A, 3B, 3C in 3H),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnice ter stavbe za oskrbo in nego hišnih živali (samo v pritličjih stavb 3A, 3B, 3C in 3H) in
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih ter poškodovanih, zdravstvene posvetovalnice ter ambulate (samo v pritličjih stavb 3A, 3B, 3C in 3H).«

3.

Četrty odstavek 9. člena OPPN določa zazidalno zasnovo in zasnovo zunanje ureditve v prostorski enoti PE3, kjer je v stavbi 3F načrtovan vrtec.

Četrty odstavek 9. člena se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na besedilo, ki je podčrtano):

»(4) Prostorska enota PE3: v prostorski enoti PE3 je poleg obstoječega stanovanjskega bloka 3H načrtovana gradnja petih prostostojećih stanovanjskih stolpičev 3A, 3B, 3C, 3D in 3E ter vrtca 3F. Trije stolpiči so nanizani ob Parmovi ulici, dva stolpiča in vrtec pa ob cesti C6. Uvozno–izvozna klančina v kletne etaže je s ceste C3. Dopustna je povezava kletnih etaž vrtca s kletnimi etažami pod stavbami 3A, 3B, 3C, 3D in 3E. Med Parmovo ulico ter med stavbami 3A, 3B in 3C je načrtovana ureditev tlakovanih in delno ozelenjenih ploščadi, zasajenih z visokim drevjem. Med stavbami 3A, 3B, 3C, 3D in 3E so načrtovane ozelenjene površine z otroškimi igrišči, namenjene stanovalcem, ki so lahko ograjene. Ograja mora biti transparentna, od vzhodne in južne meje prostorske enote odmaknjena najmanj 5,00 m. Na vzhodni in južni strani stavbe 3F so načrtovane ograjene zunanje površine vrtca s parkiriščem na severovzhodni strani. Ob stavbah 3A, 3B, 3C, 3D in 3E je v pasu s širino do 4,00 m dopustna ureditev zasebnih vrtov stanovanjskih enot. Ob robu ceste C3 je drevored. Streha nad klančino v klet je v pretežnem delu zasajena in ozelenjena kot del zunanje ureditve. V sklopu zunanjih površin ob stavbi 3H je na njeni vzhodni strani načrtovana ureditev zelene površine z drevesi. Na zahodni strani stavbe 3H je dopustna ureditev parkirišča, pri čemer je treba na parceli, namenjeni gradnji, zagotavljati najmanj 30% odprtih bivalnih površin, namenjenih stanovalcem.«

4.

Drugi odstavek 12. člena OPPN določa pogoje za ureditev zunanjih površin, ki morajo biti upoštevani v načrtu krajinske arhitekture. Enajsta alineja drugega odstavka 12. člena določa, da mora biti do vseh otroških igrišč v območju OPPN biti zagotovljen dostop za otroke iz vrtca v stavbi 3F, dvanajsta alineja pa določa, da je treba ob vrtcu urediti zunanje površine za igro otrok v velikosti najmanj 1.000 m².

Enajsta in dvanajsta alineja drugega odstavka 12. člena se glasita:

»

- do vseh otroških igrišč v območju OPPN mora biti zagotovljen dostop za otroke iz vrtca v stavbi 3F;
- ob vrtcu je treba urediti zunanje površine za igro otrok v velikosti najmanj 1.000 m²,«

5.

Druga točka tretjega odstavka 16. člena OPPN določa zmogljivost stavbe 3F v prostorski enoti PE3. V tretji alineji je določeno, da je v vrtcu načrtovanih 5 oddelkov.

Druga točka tretjega odstavka 16. člena se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na tretjo alinejo, ki je podčrtana):

»2. stavba 3F:

- | | |
|----------------------------------|----------------------|
| – BTP nad terenom: | 1.200 m ² |
| – BTP kletnih etaž | 400 m ² |
| – <u>število oddelkov vrtca:</u> | <u>5«</u> |

6.

Druga alineja 3. točke prvega odstavka 19. člena določa, da je parcela P3/1b med drugim namenjena tudi ureditvi zunanjih površin vrtca, tretja alineja te točke pa določa parcelo, namenjeno gradnji vrtca.

Druga in tretja alineja 3. točke prvega odstavka 19. člena se glasita (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na besedilo, ki je podčrtano):

»

- P3/1b: parcela, namenjena gradnji dela garaže 3G za stavbe 3A, 3B, 3C, 3D in 3E ter ureditvi zunanjih površin vrtca, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 2016/1, 2016/2, 2016/5 in 2016/6, vse v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina P3/1b meri 820 m²,

- P3/2: parcela, namenjena gradnji vrtca 3F, ki obsega zemljišče s parcelno številko 2016/4 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 2016/1, 2016/3 in 2016/5, vse v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina P3/2 meri 970 m²,«

7.

Peta alineja drugega odstavka 21. člena določa, da faza 3/B zajema gradnjo stavbe 3F (vrtec) v prostorski enoti PE3.

Drugi odstavek 21. člena se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na besedo »vrtec« v peti alineji, ki je podčrtana):

»(2) Gradnja stavb v območju OPPN se lahko izvaja v časovno neodvisnih zaključenih fazah. Dopustne so naslednje faze:

- faza 1/A: gradnja stavb 1E in 1F v prostorski enoti PE1,
- faza 1/B: gradnja stavb 1A, 1B, 1C in 1D v prostorski enoti PE1,
- faza 2: gradnja stavb 2A, 2B, 2C, 2D, 2E in 2F v prostorski enoti PE2,
- faza 3/A: gradnja stavb 3A, 3B, 3C, 3D in 3E v prostorski enoti PE3 in
- faza 3/B: gradnja stavbe 3F (vrtec) v prostorski enoti PE3.«

8.

V tretjem odstavku 21. člena je določeno, da je na njegovi južni strani, kjer je načrtovano igrišče za potrebe vrtca na strehi kleti sosednjih stavb, do gradnje te kleti dopustna ureditev zelenice, otroško igrišče za potrebe vrtca pa se uredi le na vzhodni strani vrtca.

Tretji odstavek 21. člena se glasi:

»(3) V fazi 3/B je do izgradnje kleti pod zunanjimi površinami vrtca dopustna zunanja ureditev z otroškim igriščem na vzhodni strani vrtca in zelenico na južni strani. Dopustna zunanja in prometna ureditev do pričetka izvajanja faze 3/A je določena v grafičnem načrtu št. 4.10 »Prikaz dopustne zunanje in prometne ureditve v prostorski enoti PE3 pred izvajanjem faze 3/A«. Po izgradnji kleti je treba izvesti končno ureditev, ki je določena v grafičnih načrtih št. 4.2 »Zazidalna situacija – nivo pritličja« in 4.3 »Zazidalna situacija – nivo strehe«.«

9.

Četrta alineja drugega odstavka, tretja alineja tretjega odstavka in četrta alineja petega odstavka 22. člena OPPN določajo, da je pogoj za uporabo stanovanj v prostorskih enotah PE1 in PE2 gradnja vrtca v prostorski enoti PE3.

Drugi odstavek 22. člena se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na četrto alinejo, ki je podčrtana):

»(2) Pogoji za uporabo stavb v fazi 1/A v prostorski enoti PE1 so:

- gradnja ceste C1,
- gradnja protihrupne ograje,
- odstranitev stavb O7, O8, O9, O19, O20, O21 in O22 ter
- gradnja vrtca v PE3 za potrebe stanovanj.«

Tretji odstavek 22. člena se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na tretjo alinejo, ki je podčrtana):

»(3) Pogoji za uporabo stavb v fazi 1/B v prostorski enoti PE1 so:

- gradnja ceste C1,
- gradnja protihrupne ograje,
- gradnja vrtca v PE3 za potrebe stanovanj.
- odstranitev stavb O1, O2, O3, O4, O7, O8, O9, O11, O12, O13, O14, O15, O16, O17 in O18 ter
- odstranitev stavb na Kurilniški ulici 14 in Kurilniški ulici 16 izven območja OPPN.«

Peti odstavek 22. člena se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na četrto alinejo, ki je podčrtana):

(5) Pogoji za uporabo stavb v fazi 2 v prostorski enoti PE2 so:

- gradnja ceste C3,
- gradnja ceste C6 na odseku med cestama C3 in C2,
- odstranitev stavb O24 in O25 ter
- gradnja vrtca v PE3 za potrebe stanovanj.

10.

V tretjem odstavku 45. člena OPPN je določeno, da se za vrtec izvede priključni vročevod do obstoječega priključnega vročevoda P2261 DN 150.

Tretji odstavek 45. člena se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na besedilo, ki je podčrtano):

»(3) Za priključitev načrtovanih stavb na vročevodno omrežje je treba izvesti priključne vročevode in glavno vročevodno omrežje do obstoječega glavnega vročevoda T1411 po Parmovi ulici. Priključni vročevod DN 50 za stavbo Parmova 47/49, ki se ne odstrani, je tangiran z novo kletno ureditvijo, zato se izven ogrevalne sezone prestavi. Za vrtec se izvede priključni vročevod do obstoječega priključnega vročevoda P2261 DN 150. Priključni vročevodi do obstoječih stavb, predvidenih za odstranitev, se ukinejo.«

D. OBSTOJ OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN IN IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Z lokacijsko preveritvijo se skladno s 129. členom ZUreP-2 lahko dopusti možnost individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev.

D.1 Obstoje objektovnih okoliščin

Obrazložitev objektovnih okoliščin:

Objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju je:

a) obstoj omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije in terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja;

Pravno podlago za predlagano odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja v OPPN predstavlja prva alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Lokacijska preveritev za dopustitev razširitve nabora dopustnih dejavnosti v načrtovani stavbi 3F v prostorski enoti PE3 se predlaga zaradi obstoja objektovnih okoliščin, ki jih določa prva alineja drugega odstavka 129. člena ZureP-2, in sicer zaradi obstoja omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo in drugih omejujočih okoliščin, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije in terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja in občine.

Kot predhodno pojasnjeno, OPPN opredeljuje dopustne dejavnosti objektov. V načrtovanem objektu 3F je skladno z OPPN in s smernicami MOL OPVI predviden 5-oddelčni javni vrtec, za obratovanje katerega pa ni več potrebe in javnega interesa, saj lahko MOL kapacitete zagotavlja z obstoječimi javnimi vrtci.

Investitor, ki je lastnik Zemljišča, za katero se predlaga izvedba lokacijske preveritve, je MOL dne 21. 7. 2021 poslal dopis, v katerem predlaga, da se občina izjavi o tem, ali je vrtec v objektu 3F še potreben in ali ga je pri projektiranju v tej prostorski enoti treba upoštevati. Investitor je od MOL prejel odgovor št. 600-40/2021-Š z dne 25. 8. 2021, da bo občina z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev lahko

zagotovila prostor tudi za otroke iz nove stanovanjske soseske v okviru OPPN 173 Parmova. V tem dokumentu MOL izrecno izjavlja, da se strinja, da se v OPPN 173 Parmova sedanje površine, ki so rezervirane za nov 5-oddelčni vrtec, lahko namenijo za druge dejavnosti.

Gradnja vrtca brez javnega interesa bi lahko vodila v nesorazmerne stroške, ker se v tem območju izkazuje zadostna pokritost z javno mrežo vrtcev.

Glede na navedeno gradnja vrtca v 3F v PE3 ni smiselna zaradi spremenjenih objektivnih okoliščin, na katere investitor ne more vplivati ter mu onemogočajo realizacijo investicije v stavbi 3F v PE3 oziroma mu povzročajo nesorazmerne stroške. Investitor ne more koristno uporabiti Zemljišča, saj na njem ni mogoče izvesti investicije, to pa omejuje tudi njegovo investicijo glede ostalih objektov, načrtovanih v prostorski enoti PE3. Od odločitve glede gradnje vrtca je odvisno celostno načrtovanje znotraj prostorske enote PE3, zlasti glede dela Zemljišča, ki je predvideno kot zunanje igrišče vrtca. Vztrajanje pri izgradnji vrtca v 3F v PE3 brez obstoja potreb po vrtcu bi vodilo nujno v stroške investitorja z gradnjo vrtca ter vzdrževanja prazne stavbe zaradi vrtca v neobratovanju ali na vzdrževanje neizkoriščenega Zemljišča. Prav tako bi vztrajanje na navedeni investiciji vodilo v nesorazmerne stroške na strani Mestne občine Ljubljana v zvezi z investicijo v izgradnjo javnega vrtca, vodenjem in upravljanjem javnega vrtca, za katerega ne obstojijo potrebe niti javni interes.

Investitor bi namesto vrtca gradil poslovno stanovanjski objekt, kar je glede na veljavna določila OPPN sicer dopustno v drugih objektih znotraj prostorske enote PE3, ne pa tudi v stavbi 3F, ki je načrtovana na predmetnem Zemljišču. S predlaganim individualnim odstopanjem se namenska raba Zemljišča ne spreminja, dopusti se zgolj dodatna dejavnost znotraj obstoječe osnovne namenske rabe in znotraj že dopustnih dejavnosti, ki jih za PE3 določa četrti odstavek 8. člena OPPN.

Na to okoliščino, torej da bo MOL ocenila, da na lokaciji objekta 3F vrtec ni potreben, investitor ni mogel vplivati, tako da gre za omejujočo okoliščino, ki je zvezana s konkretno lokacijo in na katero investitor ne more vplivati.

Glede na navedeno obstojijo objektivne okoliščine iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

D.2 Izpolnjevanje pogojev za lokacijsko preveritev

Predlagano individualno odstopanje mora skladno s četrtim odstavkom 129. člena ZUreP-2 izpolnjevati naslednje pogoje:

- da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- da 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 na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

D.2.1 Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja MOL. Predlagano odstopanje je tudi skladno s hierarhično višjim prostorskim aktom OPN MOL SD.

S predlaganim odstopanjem bo mogoče zgraditi poslovno stanovanjski objekt s spremljajočim programom, ki bo dopolnil ponudbo širšega območja, vse v skladu z namembnostmi, ki so že predvidene v območju OPPN. Skladno z 8. členom OPPN so v prostorski enoti PE3 že dopustna stanovanja, v pritličjih stavb pa tudi banke, pošte, zavarovalnice, ter trgovske, storitvene in zdravstvene dejavnosti. Glede na navedeno, predlagano odstopanje torej ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, saj se s predlaganim odstopanjem dopuščajo tiste dejavnosti, ki so že dopustne in načrtovane znotraj

prostorske enote PE3 v območju OPPN. Prav tako se namenska raba Zemljišča s predlaganim odstopanjem ne spreminja, saj se predlaga dopustitev tistih dodatnih dejavnosti, ki so že sedaj dopustne v okviru namenske rabe – SSsv – splošne večstanovanjske površine.

Predlagano odstopanje je v skladu s temeljnimi načeli prostorskega razvoja MOL, ki so med drugim zagotavljanje smotne rabe prostora, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začelih ali načrtovanih projektov. Obravnavano Zemljišče bo na podlagi dopustnega odstopanja mogoče koristno uporabiti. Namesto da bi Zemljišče, namenjeno vrtcu, ostalo nepozidano in zapuščeno, ga bo investitor pozidal in uredil ter vključil v celovito ureditev prostorske enote PE3.

Investicija bo prinesla nove kakovostne stanovanjske prostore, ki jih v mestu Ljubljana primanjkuje, hkrati pa bi ponudila tudi zanimive javne programe in s tem doprinesla k mestnemu značaju naselja v prostorski enoti PE3. Predlagani spremljajoči programi so namenjeni obisku strank, zato bodo umeščeni v pritlično etažo oziroma v prostore, ki so enostavno dostopni zunanjim obiskovalcem. S tem bo parter ob podaljšku ulice Bežigrad ter ob načrtovani cesti na zahodni strani območja OPPN obogaten, javno dostopni programi bodo prijazni pešcem ter bodo oživili peš površine ob obodnih cestah, na katere je orientirano pritličje stavbe F3. Na ta način bo načrtovana stavba sledila tudi prostorski politiki MOL, ki oblikuje pešcem prijazno mesto s čim manj motornega prometa.

Skladno s planskimi izhodišči za predšolsko vzgojo je treba vzgojo v vrtcih omogočiti čim večjemu deležu otrok. Dvigniti je treba kakovost obstoječih objektov in igrišč ter dopolniti mrežo vrtcev v skladu z načrtovano gradnjo novih stanovanjskih območij ter pri tem upoštevati demografski razvoj in predvidene nove gradnje stanovanj. Za izračun kapacitet objektov predšolske vzgoje se upošteva, da je delež otrok v starosti od 1–5 let v povprečju 6 % prebivalstva in da je predviden 100 % delež vključenosti otrok. Največji priporočen radij dostopnosti do vrtca je v območju kompaktnega mesta 800,00 m, kar velja tudi za oddaljenost vrtca od postajališča javnega potniškega prometa.

Na območju OPPN je dopustno graditi največ 555 stanovanj, od tega 150 v območju prostorske enote PE2. Na zemljiščih v prostorski enoti PE2, ki so v lasti RS, bo RS gradila objekte za lastne potrebe in gradnja stanovanj ni načrtovana. Tako na celotnem območju OPPN lahko pričakujemo do največ 405 stanovanj, kar pomeni približno 1.200 novih stanovalcev oziroma do 73 predšolskih otrok.

Iz pridobljenih mnenj oddelka MOL za predšolsko vzgojo in izobraževanje (v nadaljnjem besedilu: MOL OPVI) št. 600-40/2021-3 z dne 25.8. 2021 in št. 35023-16/2021-23 z dne 28. 4. 2022 izhaja, da bi se prostor za predšolske otroke lahko zagotovil z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev v Mestni občini Ljubljana za vseh 555 dopustnih stanovanj (okvirno 100 otrok), vendar bodo dejanske potrebe, kot je opisano v predhodnem odstavku, bistveno manjše (do 73 otrok). Iz pridobljenih mnenj oddelka MOL OPVI nedvomno izhaja, da javni interes za vrtec na lokaciji objekta 3F ne obstoji, kar pomeni, da predlagana lokacijska preveritev ni v nasprotju z javnim interesom.

V času priprave in sprejemanja OPPN je MOL na osnovi zasedenosti in takratnih potreb predlagal vrtec na lokaciji OPPN. V zadnjem času pa MOL v Ljubljani že osmo leto zapored zagotavlja prostor v vrtcu otrokom staršev s stalnim prebivališčem in stalnostjo bivanja v MOL, s starostnim pogojem ter izbiro kamorkoli v javni vrtec. Ocena oddelka MOL OPVI je, da bodo zaradi trenda zmanjševanja števila predšolskih otrok (predvsem zaradi upadanja rodnosti) pogoji za vključenost otrok v sistem predšolskega izobraževanja izpolnjeni tudi v prihodnje. Na območju MOL je bilo leta 2020 v okviru razpoložljivih kapacitet v javnih in zasebnih vrtcih vključenih 95,5 % predšolskih otrok, kar je visoko nad državnim povprečjem (80,4 %, vir: MOL OPVI). S tem je tudi že dosežen Evropski strateški cilj, zapisan v dokumentu Izobraževanje in usposabljanje 2020, ki predvideva, da naj bi bilo v predšolsko izobraževanje vključenih 95 % otrok te starosti.

Trajnostna načela prostorskega razvoja narekujejo, da ima prenova obstoječih objektov prednost pred novogradnjami in da se potrebe po kapacitetah najprej poskušajo zagotoviti v obstoječih objektih, če za to obstajajo prostorske možnosti. MOL se je zato odločila, da bo pred načrtovanjem novih vrtcev čimbolj zapolnila proste kapacitete v obstoječih stavbah predšolskega izobraževanja. MOL zato potreb za predšolsko vzgojo ne zagotavlja več po šolskih okoliših, ampak otroke prerazporeja po vrtcih znotraj

celotne občine, pri čemer se poskuša čimbolj približati željam staršev. Na območju MOL je zato vzpostavljen centralni čakalni seznam, ki staršem omogoča, da ob prijavi otroka v predšolsko varstvo zaprosijo za tri lokacije vrtca. Starši se tako odločajo bodisi za vrtce v bližini prebivališča, službe, ali morda stanovanja starih staršev. Pot do vrtca je tako povezana z dnevno migracijo družine (npr. na poti v službo). Vrtci na območju kompaktnega mesta so vedno locirani v bližini postajališč mestnega potniškega prometa, s čemer so izpolnjeni tudi pogoji za trajnostno mobilnost.

Dodaten argument, da se namesto načrtovanega vrtca Zemljišče, namenjeno gradnji stavbe 3F v območju OPPN nameni drugi dejavnosti, se nanaša na lastnosti Zemljišča. Po oceni MOL OPVI je velikost Zemljišča, ki je z OPPN določena za vrtec, manjša od normativne površine v skladu s Pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17), kar je po omenjenem pravilniku sicer dopustno, ni pa optimalno za načrtovanje vrtca. Poleg tega je del zunanjih površin vrtca načrtovan na strehi podzemne garaže, kar MOL ocenjuje kot manj primerno. Zato naj se mreža vrtcev na območju MOL načrtuje na drugih, primernejših lokacijah, ki so podrobneje opredeljene v gradivu »Elaborat ekonomike občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del«, ki je priloga nedavno sprejetemu Odloku o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 59/22).

Lokacijska preveritev prav tako ne spreminja pogojev v drugih EUP. Skladno z določbami drugega, tretjega in petega odstavka 22. člena OPPN je pogoj za uporabo stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2 gradnja vrtca za potrebe stanovanj v teh prostorskih enotah. Hkrati pa je v alineji 7. točke 62. člena OPPN v okviru dopustnih odstopanj določeno: »Če pristojni oddelek Mestne uprave Mestne občine Ljubljana ugotovi, da za posamezno etapo gradnja vrtca ni potrebna, potem izvedba vrtca ni pogoj za to etapo«. Kot izhaja iz pridobljenega mnenja MOL, bo kapacitete za otroke iz načrtovane soseske v območju OPPN 174 Parmova mogoče zagotoviti z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev in vrtec v OPPN 174 Parmova več ni potreben.

Razlog, da vrtec v območju OPPN ni več potreben, je v tem, da trend rojstev upada, hkrati pa se vpis otrok v programe za predšolske otroke rešuje s prerazporejanjem teh v vrtce s prostimi kapacitetami. Zakon o vrtcih (Uradni list RS, št. 100/05, 25/08, 98/09, 36/10, 62/10, 94/10, 40/12, 14/15, 55/17 in 18/21; v nadaljnjem besedilu: ZVrt) ne vsebuje določbe o okolišču, kot to velja v Zakonu o osnovni šoli (Uradni list RS, št. 81/06, 102/07, 107/10, 87/11, 40/12, 63/13 in 46/16). Slednje pomeni, da lahko starši otroka vpišejo v katerikoli vrtec.

Iz navedenega lahko zaključimo, da na podlagi pridobljenega mnenja MOL in ob upoštevanju tretje alineje 7. točke 62. člena OPPN gradnja vrtca v stavbi 3F ni več pogoj za uporabo stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2, zaradi česar predlagano individualno odstopanje ne spreminja pogojev v drugih EUP.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz prve alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine).

D.2.2 Doseganje gradbenega namena prostorskega akta

Investitor lahko zadosti vsem pogojem iz OPPN, razen omejujočemu pogoju glede dopustnih dejavnosti v objektu 3F. Z dopustnim odstopanjem bo, ob upoštevanju drugih PIP, dosežen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je realizacija investicije, saj omejujoči pogoj ovira realizacijo investicije in investitorju povzroča nesorazmerne stroške. Zaradi dodatnega spremljajočega programa se ne bo spremenil videz območja, saj se gabarit načrtovane stavbe 3F, določen z OPPN, z lokacijsko preveritvijo ne spreminja, zato tudi ne bo motečih vplivov na podobo naselja ali krajine. S spremljajočimi programi se tudi ne bodo poslabšale bivalne razmere okoliških stanovalcev, saj so v obravnavanih stavbah z OPPN že predvideni različni programi, ki jih bodo predlagane dejavnosti le dopolnile, prav tako pa gre za dejavnosti, ki so že dopuščene in predvidene znotraj OPPN in tudi z namensko rabo SSsv skladno z OPN MOL ID. Dejavnosti se bodo vršile znotraj načrtovane stavbe, tako da tudi z vidika hrupa ne bo prekomernih obremenitev na okolico.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz druge alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. 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 na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine).

D.2.3 Vpliv na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Predlagano odstopanje ne posega v možnosti drugih investitorjev, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo. Odstopanje prav tako ne posega in ne spreminja namenske rabe niti izvedbenih pogojev, zato se možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne spreminjajo niti zmanjšujejo.

Drugi, tretji in peti odstavek 22. člena OPPN določajo, da je pogoj za uporabo stavb v prostorski enoti PE1 in PE2 tudi gradnja vrtca v stavbi 3F v prostorski enoti PE3. Z lokacijsko preveritvijo je dopuščeno, da v primeru gradnje stavbe 3F z drugo dejavnostjo namesto vrtca tega pogoja ni treba upoštevati, saj je izkazana zadostna pokritost območja z mrežo javnih vrtcev. Gradnja vrtca v stavbi 3F ni več pogoj za uporabo stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2, zato predlagana lokacijska preveritev ne zmanjšuje niti ne otežuje gradnje stanovanjskih objektov v prostorskih enotah PE1 in PE2.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz tretje alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč).

D.2.5 Skladnost s pravnimi režimi in z državnimi prostorskimi akti

Za območje lokacijske preveritve veljajo naslednje javno pravne omejitve v prostoru, namenjene varovanju javnega interesa:

- varstvo voda,
- potresno nevarna območja,
- varstvo pred hrupom,
- obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- varovanje gospodarske javne infrastrukture.

Z dopustnim odstopanjem se ne spreminja z OPPN načrtovana površina stavbe, predlagani programi pa so enaki kot so dopustni v ostalih objektih znotraj prostorske enote PE3. Odstopanje zato ne bo vplivalo na javni interes, varovan s pravnimi režimi, ki veljajo na območju lokacijske preveritve.

Predlagani programi v stavbi 3F v prostorski enoti PE3 (ki so že sedaj dopustni znotraj prostorske enote PE3) ne bodo vplivali na pravne režime, ki se nanašajo na:

- *varstvo voda,*

Predlagane dejavnosti, ki so z OPPN sicer že dopustne v prostorski enoti PE3, so na območju dopustne skladno s Prilogo 3 Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, ki so določene za območje režima 3A, podobmočja z milejšim vodovarstvenim režimom, pri gradnji pa bodo upoštevani ukrepi, ki veljajo na vodovarstvenem območju.

- *potresno nevarna območja,*

Pri konstrukcijski zasnovi stavbe bodo upoštevani predpisi glede potresne varnosti, konstrukcijske lastnosti stavbe s predlagano namembnostjo pa so povsem primerljive s stavbo enakih zunanjih dimenzij, v katero bi bil skladno z veljavnim OPPN umeščen vrtec.

- *varstvo pred hrupom,*

Dejavnosti, ki so z OPPN že dopustne v PE3, se bodo vršile znotraj načrtovane stavbe, tako da z vidika hrupa ne bo prekomernih obremenitev na okolico.

- *obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečam,*

Območje se nahaja v širšem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe, kjer je treba za vsako novogradnjo in nadzidavo, katere višina nad terenom presega 25,00 m pridobiti

pogoje in soglasje organa, pristojnega za obrambo. Višina načrtovane stavbe je 12,00 m, kar pomeni, da pridobitev pogojev in soglasja organa, pristojnega za obrambo, ni potrebna.

– *varovanje gospodarske javne infrastrukture*

Z lokacijsko preveritvijo se spreminja namembnost stavbe 3F, njeni gabariti pa ostajajo povsem enaki, kot pri prvotno načrtovanem vrtcu, zato se s predlaganim posegom vpliv na gospodarsko javno strukturo ne spreminja. Ocenjene potrebe stavbe po priključnih močeh so ostale enake oziroma so se celo nekoliko zmanjšale, zato je infrastruktura, načrtovana z OPPN, ustrezna za priključitev stavbe. Tudi prometna obremenitev območja se ne bo bistveno spremenila. Frekvenca dostopov do stavbe se bo celo nekoliko zmanjšala, saj je bil z OPPN načrtovan vrtec s petimi oddelki (100 otrok), v načrtovani stavbi pa bo mogoče urediti do 10 stanovanj v etažah nad pritličjem in okvirno 3 lokale v pritlični etaži. Tudi število potrebnih parkirnih mest je primerljivo s številom parkirnih mest za potrebe vrtca.

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na varovanem območju narave, kulturne dediščine, na poplavnem, plazljivem ali erozijsko nevarnem območju, znotraj priletno-vzletnega koridorja helikopterja ter v območju kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Območje lokacijske preveritve tudi ne posega na območja sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov.

Predlagano odstopanje je skladno z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzroča konfliktov v prostoru ter ne zahteva drugačne namenske rabe.

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi, niti z državnimi prostorskimi akti.

Predlagano individualno odstopanje izpolnjuje vse pogoje iz 129. člena ZUreP-2 in ni v nasprotju z namensko rabo prostora.

Omogočanje individualnega odstopanja od predpisanega prostorskega izvedbenega pogoja na obravnavanem Zemljišču investitorju predstavlja možnost, da prične z realizacijo svoje investicijske namere.

E. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Poziv za mnenja:

MOL je 6. 6. 2022 nosilcem urejanja prostora poslala poziv, da posredujejo mnenje glede ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

Poziv je bil naslovljen na državne in lokalne nosilce urejanja prostora ter ostalim udeležencem:

Državni nosilci urejanja prostora:

- Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana
- Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
- Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana
- Republika Slovenija, Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova 5, 1000 Ljubljana

Lokalni nosilci urejanja prostora:

- Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana

- Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, 1000 Ljubljana
- Javno podjetje Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto, Kotnikova ulica 9, 1516 Ljubljana
- Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana
- Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Daljska oskrba s toplotno energijo, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana

MOL:

- MOL, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana
- MOL, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana

Drugi nosilci urejanja prostora niso bili pozvani k izdaji mnenja, saj so mnenje podali že v fazi priprave OPPN in OPN MOL – ID in jih predlagano odstopanje ne zadeva.

Prejem mnenj:

Pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora je MOL prejela med 14. 6. 2022 in 16. 8. 2022.

MOL je prejela naslednja mnenja:

Državni nosilci urejanja prostora:

- Mnenje Ministrstvo za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana, št. 350-147/2022-3-DGZR z dne 22. 6. 2022
- Mnenje Ministrstva za zdravje, Direktor za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana, št. 354-113/2011-25 z dne 6. 7. 2022
- Mnenje Ministrstva za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana, št. 35012-136/2022-3340/5 z dne 13. 7. 2022

Lokalni nosilci urejanja prostora:

- Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, št. VOK-350-053/2022-002 z dne 4. 7. 2022
- Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, št. VOK-350-052/2022-002 z dne 22. 6. 2022
- Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, št. VOK-341-009/2022-074 z dne 14. 6. 2022
- Mnenje Javnega podjetja Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto, Kotnikova ulica 9, 1516 Ljubljana, št. 3254(39127/2022-AG) z dne 20. 6. 2022
- Mnenje Javnega podjetja Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana, št. 3519RP115_JPE-351-1086/2022-005 z dne 14. 6. 2022
- Mnenje Javnega podjetja Energetika Ljubljana d.o.o., Daljska oskrba s toplotno energijo, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana, št. 3518RD33_JPE-351-1086/2022-004 z dne 14. 6. 2022
- Mnenje Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11 D, 1001 Ljubljana, št. S22-330/P-NG/RKP z dne 11. 8. 2022

MOL:

- MOL, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana, št. 35023-16/2021-29 z dne 15. 6. 2022
- MOL, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana, št. 3545-12/2022-2 (35023-16/2021-27) z dne 16. 6. 2021

Dopolnitve/pojasnila:

- Zahtev nosilcev urejanja prostora za dopolnitev/spremembe gradiva ni bilo.

Brez odziva:

- Mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana

III. POGLAVITNA REŠITEV

Z lokacijsko preveritvijo se dopusti odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja iz četrtega odstavka 8. člena OPPN, ki določa, da je za stavbo 3F dopustna izključno dejavnost:

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega samo stavbe za predšolsko vzgojo.

Z lokacijsko preveritvijo se v stavbi F3 dopustijo naslednje dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe.

V pritličju stavbe F3 pa se dopustijo tudi naslednje spremljajoče dejavnosti:

- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12301 Trgovske stavbe: samo samostojne prodajalne, butiki, lekarne, prodajalne očal in prodajne galerije,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnice ter stavbe za oskrbo in nego hišnih živali in
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih ter poškodovanih, zdravstvene posvetovalnice ter ambulate.

IV. SODELOVANJE JAVNOSTI - JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

Javna razgrnitev

- *Trajanje javne razgrnitve:* Javna razgrnitev je potekala od 28. 7. 2022 do 11. 8. 2022.
- *Lokacija javne razgrnitve:* Gradivo lokacijske preveritve (pobuda, elaborat) je bilo razgrnjeno na naslednjih lokacijah:
 - Oddelek za urejanje prostora Mestne uprave MOL, Poljanska cesta 28, Ljubljana;
 - sedež Četrtna skupnosti Bežigrad, Vojkova cesta 1b, Ljubljana;
 - spletni strani MOL: <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>.
- *Obvestilo sosedom:* O javni razgrnitvi je MOL skladno z zakonom pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč območja lokacijske preveritve.
- *Pripombe z javne razgrnitve:* V času javne razgrnitve je prispela 1 pripomba.

Stališča do pripomb z javne razgrnitve

Pripomba 1:

- *Pripombodajalec:* ČS Bežigrad

Vsebina pripombe 1:

»Kapacitete/prostor/ za vrtec, ki so bile po OPPN 173 Parmova, sprejetim 15. 10. 2018, bi morale ostati namenjene za javni program v upravljanju mesta – z možnostjo prilagajanja namembnosti/uporabe glede na potrebe prebivalstva: za vrtec ali drugi javni program npr. izobraževalne ustanove/javna zdravstvena ali svetovalna služba/ipd.

Četrtna skupnost Bežigrad ne vztraja pri takojšnji izvedbi vrtca, če so v neposredni bližini kapacitete, ki pokrijejo potrebe po varstvu predšolskih otrok za območja OPPN 173 Parmova in obstoječe (bližnje) poselitve; vztrajamo pa pri tem, da prostor, ki je bil načrtovan za 5-oddelčni javni vrtec, ostane rezerviran za dejavnosti javnih programov pod okriljem in upravljanjem mesta (predvsem za vrtec, če

se za to izkaže potreba); ter da se dejavnost/javni program lahko prilagodi v skladu s spremenjenimi potrebami prebivalstva (navedba dovoljenih dejavnosti javnih programov v OPPN). Nasprotujemo temu, da bi prostor, ki je po OPPN 173 Parmova namenjen za vrtec, s spremembo OPPN namenil za komercialne dejavnosti/namembnost in stanovanja za trg.

OBRAZLOŽITEV:

V preveritvi Lokacijske informacije OPPN 173 Parmova, ki je javno razgrnjena od 28.7. do 11.8. 2022 je na 3. strani pobude navedeno:

»V načrtovanem objektu 3F je skladno z OPPN in s smernicami MOL OPVI predviden 5-oddelčni javni vrtec, za obratovanje katerega pa ni več potreb in javnega interesa, saj lahko MOL kapacitete zagotavlja z obstoječimi javnimi vrtci.«

Investitor/predlagatelj pobude v nadaljevanju pobude navaja, da so se spremenile objektivne okoliščine, na katere sam nima vpliva in da zaradi tega izvedba vrtca ni mogoča.

Investitor/lastnik zemljišča, na katerem je načrtovan objekt »3F«, je zemljišče pridobil po sprejetem OPPN 173 Parmova ter je vedel kakšna je namembnost zemljišča in pogoji OPPN; zato je navedba, da »določilo o obvezni izgradnji vrtca ovira investitorja pri realizaciji svoje investicijske namere«, brezpredmetna; kakor tudi uporaba prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 za spremembo OPPN 173 Parmova s postopkom preveritve lokacijske informacije.

V gradivu javne razgrnite lokacijske preveritve je predložen/razgrnjen odgovor Mestne občine Ljubljana št. 600-40/2021-Š z dne 25.8.2021, da bo občina z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev lahko zagotovila prostor tudi za otroke iz stanovanjske soseske načrtovane v okviru OPPN 173 Parmova. V tem dokumentu MOL izrecno izjavlja, da se strinja, da se v OPPN 173 Parmova sedanje površine, ki so rezervirane za nov 5-oddelčni vrtec, lahko namenijo za druge dejavnosti.

Menimo, da predlagana sprememba – ukinitve načrtovanega vrtca - ni v javnem interesu, saj je, glede na to, da je na območju OPPN 173 Parmova predvidena izgradnja večstanovanjskih objektov s (cca) 555-timi stanovanji (povzeto po gradivu razgrnjenega dopolnjenega osnutka OPPN 173 Parmova – razgrnitev 12. 10. do 25. 11. 2016), je ob upoštevanju urbanističnih normativov in predpostavki 3 stanovalcev na stanovanjsko enoto ocena, da bo predšolsko varstvo potrebovalo vsaj 100 otrok. To število povzema tudi Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje MU MOL v dopisu/mnenju/ št. 3502-23-16/2021-23 z dne 28. 4. 2022 in kot razlog za neustreznost lokacije za vrtec omenja tudi premajhno parcelo; kakor tudi predlog, da naj bi starši varstvo otrok poiskali v bolj oddaljenih vrtcih. S tem prevozom otrok v bolj oddaljene vrtce pa bi na tem področju še dodatno obremenili cestne površine z nepotrebnim prevažanjem otrok z osebnimi vozili prej kot z javnim prevozom. Dolgoročna naravnost občine je po našem prepričanju, in glede na prometno politiko MOL, tudi izogib nepotrebnim premikom z osebnimi vozili.

V preteklih letih je Mestna občina Ljubljana obnovila in uredil številne vrtce v Ljubljani, tudi v Četrtni skupnosti Bežigrad, ter tako omogočila boljše pogoje za varstvo otrok in boljši standard za otroke vključene v javne vrtce MOL. Tako ravnanje MOL pričakujemo tudi v prihodnje. Cilj mesta »otrokom prijazno« ne bi smel biti oddaljen in nedosegljiv cilj.

Čeprav izhaja, da OPVI MOL meni, da je prostora za vrtec premalo (upoštevaje višji normativ) in da se lahko potrebe po varstvu otrok pokrije po drugih bežigrajskih in šišenskem vrtcu (slednji je od lokacije objekta »3F« oddaljen 1,3 km peš), bi namesto, da se odreka vrtcu, predlagali zmanjšanje kapacitet načrtovanega vrtca na do 4 oddelke (namesto načrtovanih pet). Predlog OPVI MOL prav tako ne upošteva priporočil OPN MOL glede oddaljenosti vrtcev.

Najbližje enote vrtcev, ki so od lokacije predvidenega vrtca v objektu »3F« oddaljene manj kot 1 km peš (kar pomeni, da je od predvidene lokacije večine večstanovanjskih objektov po OPPN 173 Parmova oddaljenost še večja) so:

- Vrtec Jelka, enota Palčki, Lavričeva ulica 5
- Vrtec Jelka, enota Sneguljčica, Vodovodna c. 3
- Vrtec Mladi rod, enota Kostanjčkov vrtec, Peričeva ulica 6

Vse ostale enote javnih vrtcev MOL so od lokacije predvidenega objekta »3F« oddaljene več kot 1000 m (peš).

K prej opisani oddaljenosti najbližjih vrtcev je potrebno dodati še, da so postajališča mestnega prometa od večstanovanjskih objektov po OPPN 173 Parmova, oddaljena cca 400 m; razen objektov, ki so načrtovani na območju PE3.

Naj dodamo in povzamemo iz OPN MOL (strateški del) :

Poglavje 6.2.2.6. Predšolska vzgoja

(1) »Zasnova prostorskega načrtovanja predšolske vzgoje je usmerjena predvsem v naslednje cilje:

- dvigniti kakovost obstoječih objektov in otroških igrišč,
- vzpostaviti zdravo okolje za bivanje in delo v prostorih vrtcev,
- omogočati večjemu deležu otrok vzgojo v vrtcih,
- dopolniti mrežo vrtcev v skladu z načrtovano gradnjo novih stanovanjskih območij,
- izboljšati potresno in požarno varnost.«

in

»(4) Za izračun kapacitet objektov predšolske vzgoje se uporabljajo naslednji normativi:

- delež otrok v starosti od 1–5 let je v povprečju 6% prebivalstva, predviden je 100% delež vključenosti otrok,
- zmogljivost vrtcev je treba določiti v skladu s predpisi o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (najmanj 25,00 m² zemljišča na otroka, izjemoma tudi manj, če so v oddaljenosti manj kot 100,00 m vrtca zelene površine, ki jih je mogoče uporabljati za igro otrok, vendar ne manj kot 15,00 m² zemljišča na otroka).

(5) Največji priporočen radij dostopnosti do vrtca je v območju kompaktnega mesta 800,00 m, v območju obmetja in hribovitega zaledja 1500,00 m, kar velja tudi za oddaljenost vrtca od postajališča javnega potniškega prometa. Večje oddaljenosti so dopustne v območjih redkejša poselitve.«

Pobudniki sprememb OPPN 173 Parmova s preveritvijo lokacijske informacije verjetno niso upoštevali dejstva, da so najbližje avtobusne postaje oddaljene tudi 0,5 km, kar prestavlja kar poseben podvig za starše v primeru dežja ali drugačnega slabega vremena.

V »Elaboratu lokacijske preveritve za del prostorske enote PE3 v območju OPPN 173 Parmova« se pobudnik/pripravljalavac sprememb sklicuje na popravljen izračun potreb po vrtcu zaradi zmanjšanja števila stanovanj na zemljiščih v lasti RS; po drugi strani pa s svojo zahtevo investitor sam želi povečati število stanovanj na območju!

V razgrnjenem dokumentu ni navedeno število stanovanj oz. površina stanovanj in površina storitvenih dejavnosti, ki naj bi se zgradila namesto vrtca. Dodatno je navedeno: »Investicija bo prinesla nove kakovostne stanovanjske prostore, ki jih v mestu Ljubljana primanjkuje, hkrati pa bi ponudila tudi zanimive javne programe in s tem doprinesla k mestnemu značaju naselja v prostorski enoti PE3.« Pomanjkanje kakovostnih stanovanjskih prostorov drži za stanovanja, ki so dosegljiva preko javnih shem; zato bi bila gradnja stanovanj nad/ob ali kvečjemu namesto vrtca sprejemljiva le; če bi šlo za stanovanja, ki bi jih preko javnih shem upravljalo mesto/država in bi bila namenjena izključno mladim družinam.

Na območju Četrtna skupnosti Bežigrad so v pripravi naslednji občinski podrobni prostorski načrti: OPPN 14-Samova (ki je od lokacije objekta »3F« oddaljen cca 500 m) v okviru katerega je predvidena poslovno-stanovanjska gradnja; OPPN 374 Med Tolstojevu in Mašera-Spasičevu – vzhod v okviru katere so predvidena stanovanja, OPPN 234-Soča J v okviru katerega so predvideni večstanovanjski objekti z vključenimi oskrbovanimi stanovanji ter OPPN 16 Baragovo semenišče, v okviru katerega so prav tako predvidene stanovanjske kapacitete. Poleg omenjenih načrtovanih gradenj so tudi območja individualnih hiš podvržena spremembam: rušitev starejših eno-dvostanovanjskih hiš ter izgradnja vila blokov z več stanovanjskimi enotami (in posledično tudi več stanovalci).

Dodajamo še podatke o številu prebivalcev v Četrtni skupnosti Bežigrad:

1.1.2017 (31.12.20216) SKUPAJ do 14 let

Občina Ljubljana 28891941.399

ČETRTHA SKUPNOST BEŽIGRAD 34472 4526

31.12.2017 SKUPAJ do 14 let

Občina Ljubljana 28951841.908

ČETRTHA SKUPNOST BEŽIGRAD 34670 4613

31.12.2018 SKUPAJ do 14 let

Občina Ljubljana 29298842.369

ČETRTHA SKUPNOST BEŽIGRAD 35220 4672

31.12.2019 skupaj do 14 let

občina Ljubljana 29550424674

ČETRTHA SKUPNOST BEŽIGRAD 35444 4793

31.12.2020 skupaj do 14 let

občina Ljubljana 29446441737

ČETRTHA SKUPNOST BEŽIGRAD 35290 4668

31.12.2022 skupaj do 14 let

občina Ljubljana 29321841938

ČETRTHA SKUPNOST BEŽIGRAD 35161 4635

Glede na predvidene stanovanjske gradnje na območju ČS Bežigrad ter glede na dosednji trend večanja števila prebivalcev menimo, da bi bilo potrebno ponovno preveriti smotrnost ukinitve/rezervacije prostora za vrtec na območju OPPN 173 Parmova.

MOL mora načrtovati razporeditev vrtcev glede na razporeditev gradnje stanovanj. Čeprav mogoče trenutno ni potreb po dodatnih vrtcih, pa je načrtovanje lokacij objektov za predšolsko vzgojo še zmeraj nujno. Razmere in potrebe po vrtcih se lahko hitro spremenijo, zato bi bilo potrebno ohraniti predvideno lokacijo za vrtec na območju OPPN 173 Parmova.

K zmanjšanju števila otrok v vrtcih v zadnjih letih je posredno vplivala tudi uvedbe možnosti dela na daljavo »v covidnem času«, kateremu je sledil porast varstva otrok doma; delno pa tudi izseljevanje mladih družin v sosednje občine, saj so stanovanja v MOL zanje nedostopna zaradi visokih cen in najemnin.

Cenimo prizadevanja MOL in JSS MOL za gradnjo več najemnih stanovanj in stanovanj za mlade v MOL. Žal pa trenutna stanovanjska, prostorska in investicijska politika v potrebni in zadostni meri ne uresničuje ciljev, zapisanih v OPN MOL v poglavju 6.2.1. Stanovanja. ...kakor jih ne uresničuje ugoditev pobudniku lokacijske preveritve za OPPN 173 Parmova.«

Stališče do pripombe 1:

S predlaganim odstopanjem bo mogoče zgraditi poslovno stanovanjski objekt s spremljajočim programom, ki bo dopolnil ponudbo širšega območja, vse v skladu z namembnostmi, ki so že predvidene v območju OPPN. Skladno z 8. členom OPPN so v območju OPPN dopustne poslovne, upravne, trgovske, kulturne, izobraževalne, kongresne in sejemske, gostinske, rekreacijske in prostočasovne dejavnosti, hotel ter stanovanja. Glede na navedeno, predlagano odstopanje torej ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, saj se s predlaganim odstopanjem dopuščajo tiste dejavnosti, ki so že dopustne in načrtovane v območju OPPN. Prav tako se namenska raba Zemljišča s predlaganim odstopanjem ne spreminja, saj se predlaga dopustitev tistih dodatnih dejavnosti, ki so že sedaj dopustne v okviru namenske rabe – SSsv – splošne večstanovanjske površine.

Predlagano odstopanje je v skladu s temeljnimi načeli prostorskega razvoja MOL, ki so med drugim zagotavljanje smotrne rabe prostora, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začeti ali načrtovanih projektov. Obravnavano Zemljišče bo na podlagi dopustnega odstopanja mogoče

koristno uporabiti. Namesto da bi Zemljišče, namenjeno vrtcu, ostalo nepozidano in zapuščeno, ga bo investitor pozidal in uredil ter vključil v celovito ureditev prostorske enote PE3.

Investicija bo prinesla nove kakovostne stanovanjske prostore, ki jih v mestu Ljubljana primanjkuje, hkrati pa bi ponudila tudi zanimive javne programe in s tem doprinesla k mestnemu značaju naselja v prostorski enoti PE3. Predlagani spremljajoči programi so namenjeni obisku strank, zato bodo praviloma umeščeni v pritlično etažo oziroma v prostore, ki so enostavno dostopni zunanjim obiskovalcem. S tem bo parter ob podaljšku ulice Bežigrad ter ob načrtovani cesti na zahodni strani območja OPPN obogaten, javno dostopni programi bodo prijazni pešcem ter bodo oživili peš površine ob obodnih cestah, na katere je orientirano pritličje stavbe F3. Na ta način bo načrtovana stavba sledila tudi prostorski politiki MOL, ki oblikuje pešcem prijazno mesto s čim manj motornega prometa.

Skladno s planskimi izhodišči za predšolsko vzgojo je treba vzgojo v vrtcih omogočiti čim večjemu deležu otrok. Dvigniti je treba kakovost obstoječih objektov in igrišč ter dopolniti mrežo vrtcev v skladu z načrtovano gradnjo novih stanovanjskih območij ter pri tem upoštevati demografski razvoj in predvidene nove gradnje stanovanj. Za izračun kapacitet objektov predšolske vzgoje se upošteva, da je delež otrok v starosti od 1–5 let v povprečju 6% prebivalstva in da je predviden 100% delež vključenosti otrok. Največji priporočen radij dostopnosti do vrtca je v območju kompaktnega mesta 800,00 m, kar velja tudi za oddaljenost vrtca od postajališča javnega potniškega prometa. V pripombi je naveden izračun, ki navaja, da bo glede na dopustno število stanovanj v območju, število otrok 100.

Na območju OPPN je dopustno graditi največ 555 stanovanj, od tega 150 v območju prostorske enote PE2. Na zemljiščih v prostorski enoti PE2, ki so v lasti RS, bo RS gradila objekte za lastne potrebe in gradnja stanovanj ni načrtovana. Tako na celotnem območju OPPN lahko pričakujemo do največ 405 stanovanj, kar pomeni približno 1.200 novih stanovalcev oziroma do 73 predšolskih otrok.

Iz pridobljenih mnenj oddelka MOL za predšolsko vzgojo in izobraževanje (v nadaljnjem besedilu: MOL OPVI) št. 600-40/2021-3 z dne 25.8.2021 in št. 35023-16/2021-23 z dne 28.4.2022 izhaja, da bi se prostor za predšolske otroke lahko zagotovil z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev v Mestni občini Ljubljana za vseh 555 dopustnih stanovanj (okvirno 100 otrok), vendar bodo dejanske potrebe, kot je opisano v predhodnem odstavku, bistveno manjše (do 73 otrok). Iz pridobljenih mnenj oddelka MOL OPVI nedvomno izhaja, da javni interes za vrtec na lokaciji objekta 3F ne obstoji, kar pomeni, da predlagana lokacijska preveritev ni v nasprotju z javnim interesom.

V času priprave in sprejemanja OPPN je MOL na osnovi zasedenosti in takratnih potreb predlagal vrtec na lokaciji OPPN. V zadnjem času pa MOL v Ljubljani že osmo leto zapored zagotavlja prostor v vrtcu otrokom staršev s stalnim prebivališčem in stalnostjo bivanja v MOL, s starostnim pogojem ter izbiro kamorkoli v javni vrtec. Ocena oddelka MOL OPVI je, da bodo zaradi trenda zmanjševanja števila predšolskih otrok (predvsem zaradi upadanja rodnosti) pogoji za vključenost otrok v sistem predšolskega izobraževanja izpolnjeni tudi v prihodnje. Na območju MOL je bilo leta 2020 v okviru razpoložljivih kapacitet v javnih in zasebnih vrtcih vključenih 95,5 % predšolskih otrok, kar je visoko nad državnim povprečjem (80,4 %, vir: MOL OPVI). S tem je tudi že dosežen Evropski strateški cilj, zapisan v dokumentu Izobraževanje in usposabljanje 2020, ki predvideva, da naj bi bilo v predšolsko izobraževanje vključenih 95 % otrok te starosti.

Trajnostna načela prostorskega razvoja narekujejo, da ima prenova obstoječih objektov prednost pred novogradnjami in da se potrebe po kapacitetah najprej poskušajo zagotoviti v obstoječih objektih, če za to obstajajo prostorske možnosti. MOL se je zato odločila, da bo pred načrtovanjem novih vrtcev čimbolj zapolnila proste kapacitete v obstoječih stavbah predšolskega izobraževanja. MOL zato potreb za predšolsko vzgojo ne zagotavlja več po šolskih okoliših, ampak otroke prerazporeja po vrtcih znotraj celotne občine, pri čemer se poskuša čimbolj približati željam staršev. Na območju MOL je zato vzpostavljen centralni čakalni seznam, ki staršem omogoča, da ob prijavi otroka v predšolsko varstvo zaprosijo za tri lokacije vrtca. Starši se tako odločajo bodisi za vrtece v bližini prebivališča, službe, ali morda stanovanja starih staršev. Pot do vrtca je tako povezana z dnevno migracijo družine (npr. na poti v službo). Vrtci na območju kompaktnega mesta so vedno locirani v bližini postajališč mestnega potniškega prometa, s čemer so izpolnjeni tudi pogoji za trajnostno mobilnost.

V pripombi je navedeno, da so najbližji vrtci daleč od obravnavane lokacije, prav tako avtobusne postaje, kar ni skladno s trajnostno mobilnostjo. Ob tem navajamo, da je avtobusna postaja oddaljena 200 m od najbližjih in 400 m do najbolj oddaljenih načrtovanih stavb v območju OPPN.

Dodaten argument, da se namesto načrtovanega vrtca Zemljišče, namenjeno gradnji stavbe 3F v območju OPPN nameni drugi dejavnosti, se nanaša na lastnosti Zemljišča. Po oceni MOL OPVI je velikost Zemljišča, ki je z OPPN določena za vrtec, manjša od normativne površine v skladu s Pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17), kar je po omenjenem pravilniku sicer dopustno, ni pa optimalno za načrtovanje vrtca. Poleg tega je del zunanjih površin vrtca načrtovan na strehi podzemne garaže, kar MOL ocenjuje kot manj primerno. Zato naj se mreža vrtecev na območju MOL načrtuje na drugih, primernejših lokacijah, ki so podrobneje opredeljene v gradivu »Elaborat ekonomike občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del«, ki je priloga nedavno sprejetemu Odloku o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 59/22).

Lokacijska preveritev prav tako ne spreminja pogojev v drugih EUP. Skladno z določili drugega, tretjega in petega odstavka 22. člena in veljavnega OPPN je pogoj za uporabo stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2 gradnja vrtca za potrebe stanovanj v teh prostorskih enotah. Hkrati pa je v tretji alineji 7. točke 62. člena OPPN v okviru dopustnih odstopanj določeno: »Če pristojni oddelek Mestne uprave Mestne občine Ljubljana ugotovi, da za posamezno etapo gradnja vrtca ni potrebna, potem izvedba vrtca ni pogoj za to etapo«. Kot izhaja iz pridobljenega mnenja MOL, bo kapacitete za otroke iz načrtovane soseske v območju OPPN 174 Parmova mogoče zagotoviti z obstoječimi kapacitetami javnih vrtecev in vrtec v OPPN 174 Parmova več ni potreben.

Razlog, da vrtec v območju OPPN ni več potreben, je tudi v tem, da trend rojstev upada, hkrati pa se vpis otrok v programe za predšolske otroke rešuje s prerazporejanjem teh v vrtce s prostimi kapacitetami. ZVrt ne vsebuje določbe o okolišu, kot to velja v Zakonu o osnovni šoli (Uradni list RS, št. 81/06, 102/07, 107/10, 87/11, 40/12, 63/13 in 46/16). Slednje pomeni, da lahko starši otroka vpišejo v katerikoli vrtec.

Iz navedenega lahko zaključimo, da na podlagi pridobljenega mnenja MOL in ob upoštevanju tretje alineje 7. točke 62. člena OPPN gradnja vrtca v stavbi 3F ni več pogoj za uporabo stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2, zaradi česar predlagano individualno odstopanje ne spreminja pogojev v drugih EUP.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz prve alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine). V pripombi je še navedeno, da določilo o gradnji vrtca investitorja ne ovira pri investiciji, saj je za namembnost Zemljišča vedel že prej.

Vrtec je z OPPN zahtevan, MOL pa ga ne namerava graditi. Za gradnjo vrtca tudi ni izkazanega interesa zasebnih investitorjev. Investitorjevo Zemljišče bi tako ostalo neurejeno in neizkoriščeno. Pogoj za obvezno ureditev vrtca v stavbi 3F ne ovira le investitorja te stavbe, ampak tudi investitorje stavb v PE1 in PE2, za katere je ta vrtec pogoj za gradnjo. Situacija, da vrtec za gradnjo stavb v PE1 in PE2 ni potreben, je bila upoštevana že pri pripravi OPPN. 62. člen odloka namreč določa: "Če pristojni oddelek Mestne uprave Mestne občine Ljubljana ugotovi, da za posamezno etapo gradnja vrtca ni potrebna, potem izvedba vrtca ni pogoj za to etapo."

V pripombi ČS je postavljeno vprašanje o številu stanovanj v novi stavbi. Število stanovanj se z lokacijsko preveritvijo ne določa. V 16. členu OPPN je določeno, da je v PE3 dopustno graditi do 75 stanovanj. To določilo se z LP ne spreminja. Skupno število stanovanj v vseh načrtovanih stavbah v PE3 (vključno s stavbo 3F) ne sme biti večje kot 75.

V. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Podlage za izračun komunalnega prispevka se zaradi odstopanj, predvidenih s predlogom sklepa o lokacijski preveritvi, ne spreminjajo.

Pripravila:

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

Vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in
prenovo

mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Vodja oddelka

Po pooblastilu:

Dr. Liljana Jankovič Grobelšek, univ. dipl. inž. arh.

Prilogi:



Izsek iz OPN MOL – ID s prikazom meje območja lokacijske preveritve (rdeča črtkana obroba)



Izsek iz OPPN s prikazom meje območja lokacijske preveritve (rdeča črtkana obroba)