



Mestna občina

Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Mestna občina Ljubljana

Mestni svet

Številka: 35023-18/2024-19

Datum: 10. 12. 2024

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

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

**ZUNANJI
STROKOVNJAK:** /

NASLOV: Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora
RD-320

POROČEVALCA: mag. Katarina Konda, vodja Oddelka za urejanje prostora
Mateja Doležal, vodja Odseka za prostorske planske akte

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

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora RD-320.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:
– predlog sklepa z obrazložitvijo

Na podlagi druge alineje prvega odstavka 134. člena ter 136. in 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ... seji dne... sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora RD-320

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na parceli št. 609/1 in 610 v katastrski občini 1723 Vič, ki 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, 59/22 in 75/23 – odl. US, v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahajata v enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) RD-320 s podrobnejšo namensko rabo SSsv –Splošne večstanovanjske površine (v nadaljnjem besedilu: območje lokacijske preveritve).

2. člen

Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualno odstopanje od podrobnega prostorskega izvedbenega pogoja v Prilogi 1 »Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) za posamezne enote urejanja prostora« Odloka OPN MOL ID za EUP RD-320 tako, da je v križišču cest Rožna dolina Cesta II in Šestova ulica dopustna višina objektov do P+2+T ali do P+1+2T.

3. člen

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

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 4384

Številka: 35023-25/2024-_____
Ljubljana, dne _____

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev

predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora RD-320

I. PRAVNI TEMELJ

Pravna temelja za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora RD-320 (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa) sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki določa:
 - v drugi alineji prvega odstavka 134. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora, tako da za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v OPN;
 - v prvem odstavku 136. člena, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere;
 - v petem odstavku 138. člena, ki ureja postopek lokacijske preveritve, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne ter 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 prvega odstavka 134. člena ZUreP-3;
- Statut Mestne občine Ljubljana Statuta (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema odloke in druge akte Mestne občine Ljubljana.

ZUreP-3 je uredil lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-3 v 136. členu določa, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Pri tem gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije.

S sklepom o lokacijski preveritvi se na podlagi pobude investitorja dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namene izvedbe njegove gradbene namere brez spremembe prostorskega izvedbenega akta.

Na podlagi drugega odstavka 140. člena ZUreP-3 sklep o lokacijski preveritvi za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3 velja dve leti. Če investitor v tem času vloži popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep o lokacijski preveritvi velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju.

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

A. POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

Postopek lokacijske preveritve se je vodil na pobudo investitorja Rožni vrtovi d.o.o., Slovenska cesta 16, 1000 Ljubljana za dopustitev individualnega odstopanja od splošnega prostorskega izvedbenega pogoja iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana — izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr., 72/13

– DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 — avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 — DPN, 42/18, 78/19 — DPN in 59/22 in 75/23 – odl. US ; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) za del enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) RD-320, ki določa lokacijo dopustne višine objektov, in sicer z namenom, da se dopusti gradnjo stanovanjske stavbe.

Poleg pobude je bil izdelan Elaborat lokacijske preveritve za del območja enote urejanja prostora RD-320, ki ga je izdelala družba Ljubljanski urbanistični zavod d. d., Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana, pod številko projekta 9239 (septembra 2024) (v nadaljnjem besedilu: Elaborat lokacijske preveritve).

Na podlagi popolne vloge, izdanega sklepa o določitvi stroškov lokacijske preveritve in plačila stroškov lokacijske preveritve, je Mestna občina Ljubljana izvedla postopek lokacijske preveritve in v skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-3 in občinskimi prostorskimi akti.

Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve s področno zakonodajo je Mestna občina Ljubljana 10. 7. 2024 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

Mestna občina Ljubljana je Elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 15 dni, in sicer v času od 28. 10. do 12. 11. 2024 na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave Mestna občina Ljubljana, na sedežu Četrtna skupnosti Rožnik 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 četrtem odstavkom 138. člena ZUreP-3 pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč. Mestna občina Ljubljana pripomb in predlogov javnosti glede Elaborata lokacijske preveritve v času javne razgrnitve ni prejela.

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

B. PREDMET IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja, ki ga v OPN MOL ID določajo »Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora« v Prilogi 1 glede lokacije dopustne višine objektov za EUP RD-320, in sicer za namen gradnje stanovanjske stavbe.

Pobuda za lokacijsko preveritev se nanaša na parceli št. 609/1 in 610, obe k.o. 1723 Vič, ki se skladno z OPN MOL ID nahajata v EUP RD-320 s podrobnejšo namensko rabo SSsv - Splošne večstanovanjske površine.

V podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih OPN MOL ID je navedeno, da je dopustna višina objektov v križišču cest Rožna dolina Cesta II in Bobenčkova ulica do P+2+T ali do P+1+2T. V lokacijski preveritvi gre za odstop od podrobnih prostorsko izvedbenih pogojev OPN MOL ID, ki določajo, da je dopustna višina objektov v križišču cest Rožna dolina Cesta II in Bobenčkova ulica do P+2+T ali do P+1+2T.

V naravi je razvidno, se Bobenčkova ulica ne stika s cesto Rožna dolina Cesta II ter da Bobenčkova ulica ne meji neposredno na EUP RD-320, iz česar sledi, da se pogoj glede dopustne višine objektov v križišču cest Rožna dolina Cesta II in Bobenčkova ulica do P+2+T ali do P+1+2T evidentno ne nanaša na Bobenčkovo ulico temveč na Šestovo ulico. Iz opisanega je nedvoumno razvidno, da je v OPN MOL ID napačno navedeno ime ulice v križišču, kjer podrobna določila določajo višino objektov v EUP RD-320.

Namen lokacijske preveritve je omogočiti investitorju gradnjo stanovanjskega objekta.

C. IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Lokacijska preveritev je dopustna, če obstoji ena od naslednjih objektivnih okoliščin, ki je določena v drugem odstavku 136. člena ZUreP-3:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Predlagano individualno odstopanje mora poleg obstoja objektivne okoliščine izpolnjevati še vse naslednje pogoje, ki jih določa četrti odstavek 136. člena ZUreP-3:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Mestna občina Ljubljana je v postopku lokacijske preveritve preverila obstoj objektivnih okoliščin in izpolnjevanje pogojev ter ugotavlja, da so podane objektivne okoliščine za izvedbo lokacijske preveritve in da so izpolnjeni vsi pogoji za dopustitev individualnega odstopanja.

C1. Izpolnjevanje pogoja iz drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 - obstoj objektivnih okoliščin

Predmetna lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj obstoja objektivnih okoliščin, kot jih določa prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, in sicer zaradi napačno navedenega imena ulice v podrobnih prostorsko izvedbenih pogojih, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije.

Objektivna okoliščina je napačno navedeno ime ulice v podrobnih prostorsko izvedbenih pogojih ki določajo višino objektov. Okoliščina je omejujoča, saj brez odstopanja od podrobnih prostorsko izvedbenih pogojev OPN MOL ID onemogoča investitorju izvedbo njegove investicijske namere, ki je gradnja stanovanjskega objekta.

Iz seznama ulic v Ljubljani in zemljevida ulic v Ljubljani (vir: <https://www.ljubljana.si/sl/oljubljani/ulice-parki-in-trgi-v-ljubljani/zemljevid-ulic-v-ljubljani/>) in uličnega lista (vir: <https://gis05.ljubljana.si/LjubljanskeUliceKarta/Dokumenti/UlicePDF/0610110059.pdf>) je razviden potek Bobenčkove ulice. Bobenčkova ulica je bila poimenovana s Sklepom mestnega sveta leta 1939. Iz opisa poteka ulice je razvidno, da Bobenčkova ulica poteka od Tržaške ceste proti severozahodu do železniške proge. Iz navedenega je razvidno, da Bobenčkova ulica neposredno ne meji na EUP RD-320 iz česar sledi, da se pogoj glede dopustne višine objektov v križišču cest Rožna dolina Cesta II in Bobenčkova ulica do P+2+T ali do P+1+2T očitno ne nanaša na Bobenčkovo ulico.

Iz zemljevida ulic je tudi razvidno, da se ob EUP RD-320 nahaja samo križišče cest Rožna dolina Cesta II in Šestova ulica. Šestova ulica je bila poimenovana z Odlokom SML 1986 (Ur. list SRS št. 51/86). Iz opisa poteka je razvidno, da se Šestova ulica odcepi od Tržaške ceste nasproti Jadranske ulice in poteka

proti severozahodu pod železniško progo Ljubljana - Koper do križišča Ceste v Rožno dolino in ceste Rožna dolina, cesta II.

Iz navedenega sledi, da je odstop od podrobnih prostorsko izvedbenih pogojev OPN MOL ID, ki določa, da je določena višina objektov v križišču cest Rožna dolina Cesta II in Bobenčkova ulica do P+2+T ali do P+1+2T, utemeljen, saj gre dejansko za Šestovo in ne za Bobenčkovo ulico.

Glede na navedeno obstajajo objektivne okoliščine iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP - 3.

C2. Izpolnjevanje pogojev iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3

a) Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz prve alineje četrtega odstavka 136. člen ZUreP-3.

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana. Predlagano odstopanje ne spreminja namenske rabe prostora znotraj EUP RD-320, niti ne spreminja namenske rabe prostora ali izvedbenih pogojev v drugih enotah urejanja prostora.

b) Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta in vplivi nameravane gradnje

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

Doseganje gradbenega namena

S predlaganim individualnim odstopanjem se doseže namen prostorskega izvedbenega akta OPN MOL ID v EUP RD-320, to je gradnja stanovanjskega objekta.

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

Predlagano individualno odstopanje ne vpliva na gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta OPN MOL ID v EUP RD-320, niti ne bo spremenila načrtovanega videza območja niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

Vplivi na bivalne in delovne razmere

Nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

c) Možnost pozidave sosednjih zemljišč

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz tretje alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3. Načrtovana gradnja ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj predlagano odstopanje od določb OPN MOL ID omogoča interpretacijo dopustnih višin objektov in s tem gradnjo, pri čemer se možnost pozidave sosednjih zemljišč ohranja skladno z določili OPN MOL ID.

d) Skladnost s pravnimi režimi in sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz četrte alineje četrtega odstavka 136. člen ZUreP-3.

Skladnost z državnimi prostorskimi strateškimi akti

Individualno odstopanje ni v nasprotju s hierarhično višjim prostorskim aktom – z Odlokom o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) .

Skladnost z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (DPN, uredba o najustrežnejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena), saj ne spreminja dopustnih določil za gradnjo objektov.

Skladnost s pravnimi režimi

Na območju posega ni varstvenih režimov, s katerimi bi bilo individualno odstopanje v nasprotju.

D. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Mestna občina Ljubljana je glede Elaborata lokacijske preveritve pridobila pozitivna mnenja naslednjih zaprošenih nosilcev urejanja prostora:

1. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, št. 35038-132/2024-2560-5 s 20. 8. 2024,
2. Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet, Sektor za železnice in žičnice, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana, št. 350-232/2024/11-02411581 s 6. 9. 2024,
3. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana, št. 35023-18/2024-7 s 22. 7. 2024,

Nekateri nosilci urejanja prostora so v svoja mnenja vključili tudi projektne pogoje. Ostali nosilci niso bili pozvani k mnenju, saj so mnenje že podali v fazi priprave OPN MOL ID in jih spremembe oz. območje lokacijske preveritve ne tangirajo.

E. POGLAVITNA REŠITEV

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je potrditev lokacijske preveritve, ki dopušča individualno odstopanje od pogoja, ki določa, da je določena višina objektov v križišču cest Rožna dolina Cesta II in Bobenčkova ulica do P+2+T ali do P+1+2T, in sicer tako, da se dopusti odstopanje od navedbe lokacije, tako da je določena višina objektov dopustna v križišču cest Rožna dolina Cesta II in Šestova ulica, ki se ob TR 320 dejansko križata.

F. SODELOVANJE JAVNOSTI

Javna razgrnitev in stališča do pripomb

Mestna občina Ljubljana v času javne razgrnitve Elaborata lokacijske preveritve in pobude od 28. 10. do 12. 11. 2024 ni prejela nobene pripombe in predloga javnosti.

G. OCENA FINANČNIH DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme se s sprejetjem predloga sklepa ne spreminjajo. Neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Ljubljana ni.

Pripravil:

Jošt Berčič, univ. dipl. inž. kraj, arh.
Višji svetovalec

Mateja Doležal, univ. dipl. inž. kraj, arh.
Vodja oddelka



Sekretarka - vodja oddelka
mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh.

Prilogi:

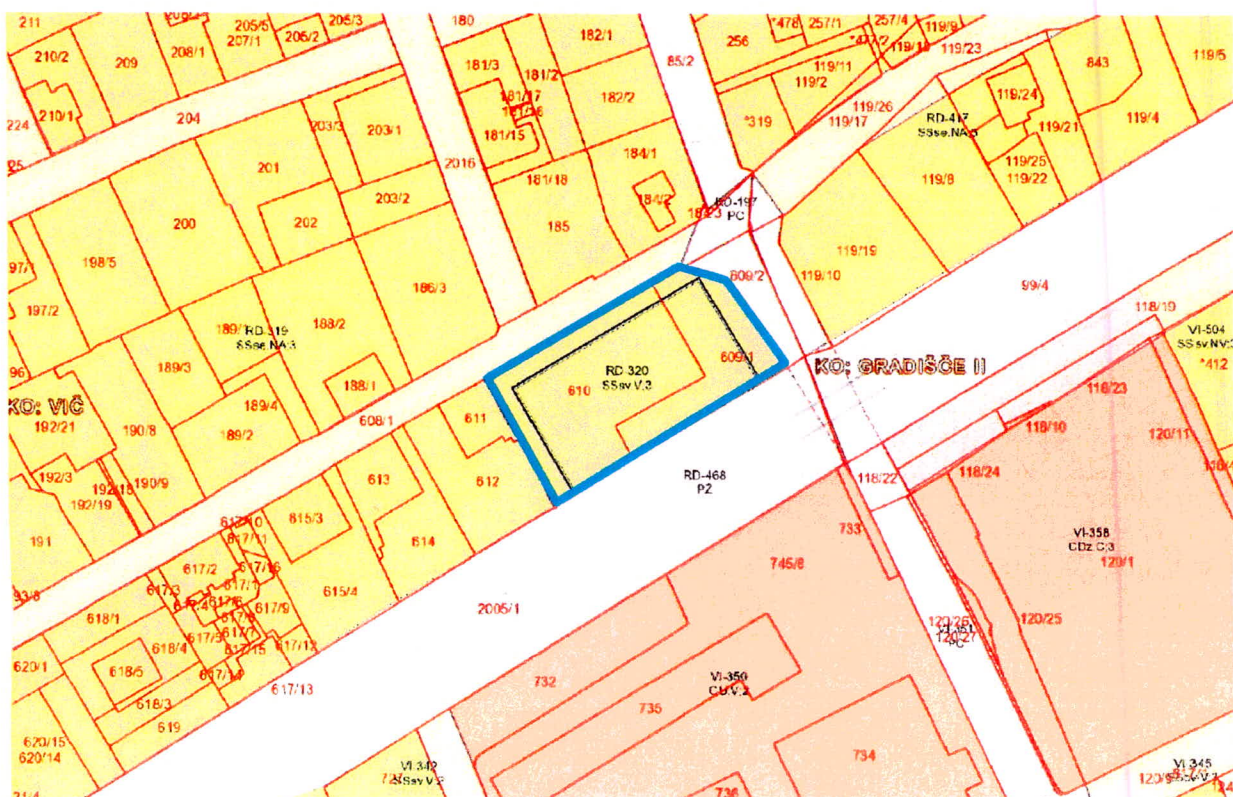
- Slika 1: Območje lokacijske preveritve na DOF
- Slika 2: Prikaz območja ureditve na OPN MOL ID - namenska raba prostora



Prilogi:



Slika 1: Območje lokacijske preveritve na DOF



Slika 2: Prikaz območja ureditve na OPN MOL ID - namenska raba prostora