

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



Številka: 35023-9/2020-35
Datum: 1. 9. 2021

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 območja Odloka o
občinskem podrobnem prostorskem načrtu 191 Podutik Kamna Gorica
– zahod in 34 Cesta Andreja Bitenca – Podutiška (del)

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 prenovu

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

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 191 Podutik Kamna Gorica – zahod in 34 Cesta Andreja Bitenca – Podutiška (del).

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- predlog sklepa z obrazložitvijo
- izsek iz OPN MOL – ID s prikazom meje območja lokacijske preveritve

Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) 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 območja Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 191 Podutik Kamna Gorica – zahod in 34 Cesta Andreja Bitenca – Podutiška (del)

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišče, ki obsega naslednje parcele ali dele parcel v katastrski občini 1755 Glince: 454/2, 454/3, 454/4, 455/4, 456/8, 456/9, 506/5, 507/1, 507/6, 508/2, 509/14, 509/15, 512/3, 513/2, 513/3, 513/4, 515/1, 540/6, 542/4, 542/10, 542/12, 542/14, 542/19, 543/14, 544/39, 547/4 in 547/20.

Območje lokacijske preveritve se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 191 Podutik Kamna Gorica – zahod in 34 Cesta Andreja Bitenca – Podutiška (del) (Uradni list RS, št. 107/13; v nadaljnjem besedilu: OPPN) ter se po določilih OPPN nahaja v funkcionalnih enotah PE1 in PE2.

Območje se po določilih 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 in 78/19 – DPN; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL – ID) nahaja v delu enote urejanja prostora DR-492 s podrobnejšo namensko rabo SScv – pretežno večstanovanjske površine.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopustijo individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev iz:

- četrte alineje prvega odstavka 16. člena OPPN, ki pri stavbah B1, B2, B3, B4 v prostorski enoti PE1 določa, da je število stanovanjskih enot 48, in sicer tako, da je dopustno skupaj do 60 stanovanjskih enot,
- četrte alineje drugega odstavka 16. člena OPPN, ki pri stavbah G1, G2, G3, G4 v prostorski enoti PE2 določa, da je število stanovanjskih enot 176, in sicer tako, da je dopustno skupaj do 205 stanovanjskih enot,
- zadnje alineje drugega odstavka 16. člena OPPN, ki pri stavbah G5, G6 in B6 v prostorski enoti PE2 določa, da je število stanovanjskih enot 120, in sicer tako, da je dopustno skupaj do 140 stanovanjskih enot,
- tretjega odstavka 35. člena OPPN, ki določa kriterije za izračun parkirnih mest za 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, 12203 Druge poslovne stavbe: samo stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetja, 12301 Trgovske stavbe do 200 m² bruto tlorisnih površin, 12301 Trgovske stavbe od 200 do 500 m² bruto tlorisnih površin, 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti do 200 m² bruto tlorisnih površin, 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti nad 200 m² bruto tlorisnih površin, 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: ambulate, 12650 Stavbe za šport (brez gledalcev), 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (predšolska vzgoja) in sicer tako, da je treba za potrebe stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2 zagotoviti parkirna mesta za osebna motorna vozila in za kolesa v skladu s parkirnimi normativi za 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe (neprofitna najemna stanovanja), 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami, 12203

- Druge poslovne stavbe (mešani programi), 12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200 m² bruto tlorisne površine), 12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina od 200 do 500 m² bruto tlorisne površine), 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice...) do 200 m² bruto tlorisne površine, 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice...) nad 200 m² bruto tlorisne površine, 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (zdravstveni dom, ambulate, veterinarske ambulate in klinike), 12650 Stavbe za šport (brez gledalcev), 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (predšolska vzgoja), določenimi v Preglednici 11 iz prvega odstavka 38. člena OPN MOL – ID,
- druge alineje 6. točke 59. člena OPPN, ki določa, da število stanovanj v prostorskih enotah PE1 in PE2 lahko odstopa do +10% in neomejeno navzdol, in sicer tako, da število stanovanj v prostorskih enotah PE1 in PE2 lahko odstopa le navzdol.

Odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev iz četrte alineje prejšnjega odstavka so dopustna pod pogojem, da se v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja izdela mobilnostni načrt, s katerim se preveri potrebno število parkirnih mest glede na program v stavbah in število uporabnikov posameznih prevoznih sredstev. Pri tem se upoštevajo namembnost posameznih objektov ter tehnološki proces dejavnosti, dostopnost do javnega potniškega prometa, mešana raba parkirišč glede na namembnost objektov in pričakovana zasedenost v najbolj obremenjenem delu dneva. Mobilnostni načrt potrdi organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za promet.

3. člen

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

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2322.

Številka: 35023-9/2021-35

Ljubljana,

Župan

Mestne občine Ljubljana

Zoran Janković

**Obrazložitev
predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu 191 Podutik Kamna Gorica – zahod in 34 Cesta Andreja Bitenca –
Podutiška (del)**

I. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelj za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 191 Podutik Kamna Gorica – zahod in 34 Cesta Andreja Bitenca – Podutiška (del) sta:

- 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 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 131. členu, 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 127. člena ZUreP-2;
- 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 (v nadaljnjem besedilu: MOL).

Zakon o urejanju prostora in lokacijska preveritev

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 PIP 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 iz prvega odstavka 129. člena 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 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 zunanega 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 zunanega 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 PIP 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, četrti 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 23. 12. 2020. *Pobuda je na vpogled na sedežu Oddelka za urejanje prostora Mestne uprave MOL, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana.* Pobuda je bila dana za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev. Predlagana individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev so glede:
 - dopustnega števila stanovanj;
 - zahtevanega števila parkirnih mest.
- **Pobudnik:** Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana. Sklad ima v lasti zemljišča, ki jih lokacijska preveritev obravnava.
- **Izdelovalec:** Šabec Kalan Šabec – arhitekti Mojca Kalan Šabec, s.p., Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana.
- **Elaborat:** Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za del območja OPPN 191 Podutik Kamna Gorica – zahod in 34 Cesta Andreja Bitenca – Podutiška (del), izdelan v decembru 2020 pod številko naloge UP 20-003. MOL je v skladu s četrtem odstavkom 131. člena ZUreP-2 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-2 in občinskimi prostorskimi akti.

Elaborat lokacijske preveritve je na vpogled na sedežu Oddelka za urejanje prostora Mestne uprave MOL, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana.

- **Elaborat – pravne podlage:** Opredelitev pravnih podlag za izvedbo postopka lokacijske preveritve je izdelala Odvetniška pisarna Ketler & partnerji o.p. d.o.o., Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana, odvetnica Ermina Delič Kamenčič.
- **Plačilo stroškov:** MOL je 9. 2. 2021 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 22. 2. 2021.
- **Identifikacijska številka:** Ministrstvo za okolje in prostor je na poziv MOL izdalo identifikacijsko številko lokacijske preveritve, ki jo ima ta v zbirki prostorskih aktov: 2322.
- **Mnenja nosilcev urejanja prostora:** Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je MOL 22. 4. 2021 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 6. 5. 2021 in 1. 6. 2021 – natančneje so navedena v nadaljevanju (točka E).
- **Javna razgrnitev:** MOL je elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 16 dni, in sicer v času od 29. 6. 2021 do 14. 7. 2021. Gradivo je bilo razgrnjeno na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave MOL, na sedežu Četrtna skupnosti Dravlje, 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 prispela ena pripomba na elaborat lokacijske preveritve. (Pripomba se ne nanaša na območje lokacijske preveritve – lokacijska preveritev obravnava prostorski enoti PE1 in PE2 po OPPN, pripomba pa se nanaša na ureditve v prostorski enoti PE3.)
- **Vodenje postopka:** Odgovorna občinska urbanista v zadevi sta mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh. in mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh., ki v skladu z ZUreP-2 izpolnjujeta pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.
Spis postopka je na vpogled na sedežu Oddelka za urejanje prostora Mestne uprave MOL, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana.

B. Namen in predmet lokacijske preveritve

Območje, lokacija

Območje lokacijske preveritve se nahaja v zahodnem delu Ljubljane v katastrski občini 1755 Glince. Nahaja se na zemljiščih med Cesto Andreja Bitenca na severni strani, Pilonovo ulico na jugozahodni strani in načrtovanim podaljškom ceste Pod Kamno Gorico na vzhodni strani. V naravi so zemljišča znotraj območja lokacijske preveritve travnate površine.

Zemljišča, ki so 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 in 78/19 – DPN; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL – ID) nahajajo v EUP DR-492 z namensko rabo SScv – pretežno večstanovanjske površine, ki se na podlagi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 191 Podutik Kamna Gorica – zahod in 34 Cesta Andreja Bitenca – Podutiška (del) (Uradni list RS, št. 107/13, v nadaljnjem besedilu: OPPN). Območje OPPN je razdeljeno na več prostorskih enot, lokacijska preveritev obravnava prostorski enoti PE1 in PE2 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, razen na skrajnem severozahodnem delu prostorske enote PE1, kjer stoji gospodarski objekt, ki je z veljavnim OPPN predviden za odstranitev.

Namen

Naročnik in pobudnik lokacijske preveritve Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: SSRS) ima v lasti zemljišča v prostorskih enotah PE1 in PE2, kjer želi graditi večstanovanjske objekte s stanovanji, namenjenimi javnemu najemu.

Za uresničevanje stanovanjske politike, h kateri ga zavezuje Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljnjem besedilu: ReNSP15–25) in na podlagi PROSO (dokument: Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo – PROSO, november 2016, MOP) je SSRS dne 12. 3. 2020 sprejel usmeritveni sklep (v nadaljevanju besedilu: Sklep), ki nalaga, da je potrebno za obravnavano lokacijo pri projektiranju iskati projektne rešitve, s katerimi bo na obravnavani lokaciji mogoče zgraditi čim večje število finančno dostopnih in kakovostnih stanovanj za različne ciljne skupine prebivalstva, še posebej pa za ranljivejšje skupine, kot so mlade družine, starejše osebe, iskalci prve nastanitve in podobno.

Na podlagi Splošnih usmeritev naročnika je bil za prostorsko preveritev načrtovane pozidave izdelan elaborat Urbanistično arhitekturne strokovne podlage za stanovanjsko naselje na območju Glince – Podutik v Ljubljani (Arhitektura Krušec, november 2020) (v nadaljnjem besedilu: Urbanistično arhitekturna strokovna podlaga). Z Urbanistično arhitekturno strokovno podlago je bilo ugotovljeno, da glede na prostorske izvedbene pogoje OPPN investicijskega in gradbenega namena SSRS, ki bi zadostil stanovanjski politiki, brez nekaterih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev OPPN, ni mogoče doseči. Za razliko od tržno usmerjenih projektov so stavbe za potrebe SSRS zasnovane bolj racionalno, bolj ekonomično, z večjim številom manjših stanovanj in s parkirnimi površinami, ki sledijo potrebam najemnikov.

Z lokacijsko preveritvijo se predlagajo spremembe prostorskih izvedbenih pogojev OPPN, ki se nanašajo na:

- večje dopustno število stanovanj in
- uskladev potrebnega števila parkirnih mest z normativi OPN MOL – ID.

S predlaganim odstopanjem od zgoraj navedenih prostorskih izvedbenih pogojev bi SSRS lahko dosegel investicijski in gradbeni namen, in sicer izgradnjo večstanovanjskih stavb, ki bi bile

skladne s stanovanjsko politiko ReNSP15-25, PROSO, Sklepom in Splošnim usmeritvam. S predmetno lokacijsko preveritvijo bi tako bili omogočeni:

- izgradnja večjega števila stanovanj, kar bi pripomoglo k izpolnjevanju aktivne stanovanjske politike in zniževanju ocenjenega stanovanjskega primanjkljaja na območju MOL,
- izgradnja in ponudba javnih najemnih stanovanj za najbolj ranljive skupine prebivalstva, mlade družine, družine, starejše osebe, mlade, iskalce prve nastanitve in podobno,
- izgradnja kakovostno grajenih, primerno velikih stanovanj, ki ustrezajo potrebam uporabnikov in prinašajo manjše stroške vzdrževanja in bivanja,
- večja funkcionalnost in racionalna razporeditev stanovanj,
- znižanje stroškov gradnje in posledično stroškov bivanja namesto nesorazmerno velike investicije,
- doseganje boljših bivalnih pogojev v stanovanjih.

Zaradi navedenega se je investitor odločil, da MOL poda pobudo, da z izvedbo lokacijske preveritve za namen izpolnitve njegove investicijske namere, dopusti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev OPPN.

Dopustni posegi in pogoji za urejanje

Z lokacijsko preveritvijo se v prostorskih enotah PE1 in PE2 na zemljiščih v lasti SSRS dopusti naslednje število stanovanjskih enot:

- v stavbah B1, B2, B3 in B4 do 60 stanovanjskih enot (do 12 več kot v veljavnem OPPN),
- v stavbah G1, G2, G3 in G4 do 205 stanovanjskih enot (do 29 več kot v veljavnem OPPN) in
- v stavbah G5, G6 in B6 do 140 stanovanjskih enot (do 20 več kot v veljavnem OPPN).

Zaradi individualnega odstopanja od največjega dovoljenega števila stanovanjskih enot je z lokacijsko preveritvijo predvideno tudi odstopanje od določila OPPN v zvezi z dopustnim odstopanjem od števila stanovanjskih enot v prostorskih enotah PE1 in PE2, in sicer tako, da lahko odstopa le navzdol.

Z lokacijsko preveritvijo se dopusti odstopanje od kriterijev za izračun parkirnih mest, določenih v OPPN. Za potrebe stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2 je treba v območju OPPN zagotoviti parkirna mesta za osebna motorna vozila in za kolesa v skladu s parkirnimi normativi, določenimi v preglednici 11 iz prvega odstavka 38. člena odloka o OPN MOL – ID.

Za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ki predstavljajo prevladujočo namembnost v območju lokacijske preveritve, je tako treba zagotoviti:

- 1 parkirno mesto/stanovanje v velikosti do 70,00 m² (v veljavnem OPPN do 50 m²) neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce;
- 2 parkirni mesti/stanovanje v velikosti nad 70,00 m² (v veljavnem OPPN do 50 m²) neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce;
- 1 parkirno mesto/stanovanje za neprofitni najem ne glede na velikost stanovanja.

Odstopanje od kriterijev za izračun parkirnih mest je dopustno pod pogojem, da se v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja izdela mobilnostni načrt, s katerim se preveri potrebno število parkirnih mest glede na program v stavbah in število uporabnikov posameznih prevoznih sredstev. Pri tem se upoštevajo namembnost posameznih objektov ter tehnološki proces dejavnosti, dostopnost do javnega potniškega prometa, mešana raba parkirišč glede na namembnost objektov in pričakovana zasedenost v najbolj obremenjenem delu dneva. Mobilnostni načrt potrdi organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet.

Normativi za parkirna mesta za kolesa se od sprejema OPPN v OPN MOL – ID niso spremenili.

C. Določila OPPN, za katera se predlaga individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

Veljavni akt

Skladno z veljavnim OPPN je v prostorskih enotah PE1 in PE2 na zemljiščih v lasti SSRS dopustno graditi naslednje število stanovanjskih enot:

- v stavbah B1, B2, B3 in B4 do 48 stanovanjskih enot (četrta alineja prvega odstavka 16. člena),
- v stavbah G1, G2, G3 in G4 do 176 stanovanjskih enot (četrta alineja drugega odstavka 16. člena) in
- v stavbah G5, G6 in B6 do 120 stanovanjskih enot (zadnja alineja drugega odstavka 16. člena).

Z veljavnim OPPN so v prostorskih enotah PE1 in PE2 dopustna odstopanja od načrtovanega števila stanovanj do +10% in neomejeno navzdol (druga alineja 6. točke 59. člena).



Izsek iz veljavnega OPPN s prikazom meje območja lokacijske preveritve - ureditvena situacija

Z veljavnim OPPN je za stavbe v območju OPPN zahtevano število parkirnih mest v skladu z normativi, ki so bili z OPN MOL – ID določeni ob uveljavitvi OPPN.

Za stanovanja v večstanovanjskih stavbah je tako treba zagotoviti (tretji odstavek 35. člena OPPN):

- 1 parkirno mesto/stanovanje v velikosti do 50,00 m² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce;
- 2 parkirni mesti/stanovanje v velikosti nad 50,00 m² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce.

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 Obstoj objektivnih okoliščin

D.1.1 Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev glede števila stanovanj

Dopusti se večje število stanovanj

Obrazložitev objektivnih okoliščin:

Objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju glede števila stanovanj, izhaja iz:

- a) 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,
- b) omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške.

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

Ad a)

Pri pripravi prostorskega akta je bil projekt zasnovan s tržnimi izhodišči, SSRS pa namerava graditi racionalne stavbe z manjšimi stanovanji v skladu z nacionalno stanovanjsko politiko. V volumne stavb, načrtovanih v območju prostorskih enot PE1 in PE2, je tako mogoče umestiti večje število stanovanj, kot je to predvideno z veljavnim OPPN. Takšna tehnična in tehnološka rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta ni bila uporabljena, pa je bolj ustrezna ali primernejša od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora.

Ad b)

SSRS je kot lastnik obravnavanega območja omejen na gradnjo javnih najemnih stanovanj za namene izvajanja stanovanjske politike, ki mu jo nalaga ReNSP15-25 in PROSO. Stanovanjsko politiko oblikuje Republika Slovenija in je določena z ReNSP15-25, ki ga je sprejel Državni zbor. Izgradnja javnih najemnih stanovanj tako ni samostojna odločitev SSRS, saj mu jo nalaga ReNSP15-25.

Aktivna stanovanjska politika SSRS nalaga, da izgradi kakovostna stanovanja, ki bodo glede na velikost ustrezna in primerna za ranljive ciljne skupine (t.j. mladim, starejšim in prvim iskalcem zaposlitve). Kakovostna stanovanja so stanovanja, ki so kakovostno grajena, primerno velika, ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja. Sprva posamezniku zadostuje manjše stanovanje, z ustvarjanjem družine in povečevanjem družinskih članov pa se pojavi potreba po večjem stanovanju. V kasnejšem življenjskem obdobju se z zmanjšanjem števila članov v gospodinjstvu spremeni tudi potreba po vrsti stanovanja. Še posebej starejši prebivalci se zaradi upada prihodkov soočajo s previsokimi življenjskimi stroški zaradi bivanja v manj primernem, prevelikem ali energetsko potratnem stanovanju, zaradi bivanja v funkcionalno neprimernem stanovanju pa se pogosto soočajo z grajenimi ovirami. Prav tako si mlade generacije in iskalci prve nastanitve brez pomoči staršev ne morejo zagotoviti primernega stanovanja. Stanovanjska politika skladno z ReNSP15-25 in PROSO SSRS nalaga zniževanje ocenjenega stanovanjskega primanjkljaja na območju MOL.

Navedeno nalaga SSRS, da gradi manjša stanovanja, zato večja dvoetažna stanovanja, katerim so namenjene terasne etaže za SSRS niso primerna, načrtovani razponi objektov pa so v nivoju terasne etaže premajhni, da bi bilo v njih mogoče urediti racionalno zasnovana kakovostna enoetažna stanovanja. Ta objektivna okoliščina izpolnjuje pogoj, da gre za omejujočo okoliščino, da je zvezana z lokacijo (t.j. obravnavano lokacijo je Republika Slovenija iz DUTB prenesla na SSRS za namene izvajanja aktivne stanovanjske politike, tako izbira lokacija ni samostojna odločitev

SSRS; SSRS nima v lasti nobene druge večje lokacije, kjer bi lahko v bližnji prihodnosti gradil javna najemna stanovanja, v MOL ni veliko lokacij, ki bi ustrezala kriterijem SSRS za potrebe izgradnje javnih najemniških stanovanj), da SSRS nanjo ne more vplivati (t.j. stanovanjsko politiko oblikuje Republika Slovenija in je določena z ReNSP15-25, ki ga je sprejel Državni zbor) in na strani SSRS terja nesorazmerne stroške. Pri tlorisni površini terasne etaže, ki je dopustna na podlagi veljavnega OPPN, je namreč razmerje med bruto površino etaže in neto uporabno površino zelo neugodno, s tem pa bi se bistveno povečala vrednost investicije na kvadratni meter neto stanovanjske površine. Če bi SSRS upošteval prostorski izvedbeni pogoj in v terasnih etažah gradil dvoetažna stanovanja, bi stanovanjsko politiko izpolnil v manjšem obsegu, dvoetažna stanovanja ne bi bila primerna za ranljive ciljne skupine, stroški izgradnje bi bili višji, in s tem nepotrebni in nesorazmerni, prav tako bi bili višji tudi stroški uporabe in vzdrževanja.

Če bi SSRS upošteval omejitve prostorskih izvedbenih pogojev (npr. glede števila stanovanj) in bi tako izgradil večja ter manjše število stanovanj, bi aktivno stanovanjsko politiko za območje MOL izpolnil v manjši meri, zaradi česar bi moral na območju MOL iskati dodatno lokacijo, kar bi na strani SSRS povzročilo dodatne nepotrebne nesorazmerne stroške. Zamenjava lokacije in nakup dodatnega zemljišča na drugo območje v Ljubljani bi terjala nesorazmerne stroške na strani SSRS, prav tako pa bi zamenjava lokacije časovno oddaljila gradnjo novih javnih najemniških stanovanj in s tem SSRS otežila izvajanje aktivne stanovanjske politike. Prav tako večja stanovanja ne predstavljajo kakovostnih stanovanj, ki bi bila primerna za ranljive skupine, za mlade in starejše je primernejše manjše stanovanje predvsem z vidika manjših stroškov vzdrževanja in manjših obratovalnih stroškov.

Za potrebe SSRS so pomembne lega in velikost zemljišča, dostopnost, družbena in socialna infrastruktura, obstoječa komunalna opremljenost, možnost čim hitrejšega pričetka gradnje in ne nazadnje tudi vrednost in razpoložljivost zemljišč. SSRS na drugih lokacijah na območju MOL nima večjih celovitih zemljišč, kjer bi v prihodnosti v skladu s sprejeto ReNSP15-25 nadaljevali z aktivno stanovanjsko politiko in gradil javna najemna stanovanja. Glede na navedeno lahko SSRS aktivno stanovanjsko politiko nadaljuje in uresniči znotraj MOL trenutno samo na predmetni lokaciji. SSRS na omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo ne more vplivati, saj je zemljišče Republika Slovenija iz DUTB prenesla na SSRS za namene izvajanja aktivne stanovanjske politike, tako izbira lokacija ni samostojna odločitev SSRS.

D.1.2 Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev glede števila parkirnih mest

Namesto normativov iz OPPN se uporabljajo normativi iz veljavnega OPN MOL – ID.

Obrazložitev objektivnih okoliščin:

Objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju glede števila parkirnih mest, izhaja iz:

- a) 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,
- b) omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške.

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

Ad a)

Po uveljavitvi OPPN so bili na podlagi Prometne politike MOL, ki stremi k zmanjšanju uporabe motornih vozil, s spremembami in dopolnitvami OPN MOL – ID spremenjeni normativi za parkiranje. Manjše število parkirnih mest je tudi skladno s potrebami in zmožnostmi populacije, za katero namerava SSRS graditi stanovanja na predmetni lokaciji.

SSRS je pri izgradnji javnih najemnih stanovanj vezan na izgradnjo energetske učinkovitosti stavb, nižje stroške vzdrževanja in nižje obratovalne stroške. Izgradnja le ene kletne etaže omogoča naravno prezračevanje, medtem ko bi bilo potrebno pri izgradnji druge kletne etaže zagotoviti umetno/prisilno prezračevanje. Takšno umetno/prisilno prezračevanje bi zmanjšalo energetske učinkovitost stavb ter povečalo tako stroške vzdrževanja kakor tudi obratovalne stroške.

Glede na navedeno je predlagana tehnična rešitev bolj ustrezna in primernejša od predpisanih tako z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, kakor tudi z vidika učinkovite rabe energije in varstva okolja.

Ad b)

Objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju glede parkirnih mest, izhaja iz okoliščin, na katere investitor ne more vplivati, terjajo na njegovi strani nesorazmerne stroške ter tudi iz fizičnih lastnosti zemljišča.

Kot že pojasnjeno pri Ad b) v točki D.1.1 tega poglavja je SSRS omejen na gradnjo javnih najemnih stanovanj v določenem obsegu za namene izvajanja stanovanjske politike, ki mu jo nalaga ReNSP15-25 in PROSO.

SSRS je pri izgradnji javnih najemnih stanovanj vezan na princip zagotavljanja kakovosti in funkcionalnosti ter stroškovne smotrnosti gradnje. Vsi projekti SSRS morajo biti izvedeni ob upoštevanju razumnih investicijskih stroškov. Izvedba parkirišč, ki bi sledila normativom v sedaj veljavnem OPPN, bi pomenila tudi nesorazmerno velik strošek za investitorja.

Večje število parkirišč bi dodatno bremenilo strošek izvedbe kvadratnega metra neto stanovanjske površine. Večje število parkirišč bi pomenilo tudi, da je treba za potrebe parkiranja zgraditi dve kletni etaži, kar bi zaradi težavnega terena močno povečalo investicijsko vrednost garaž.

Elaborat geotehničnih raziskav (Gracen d.o.o., št. 1-25/2011, oktober 2011), ki je bil izdelan kot strokovna podlaga za pripravo OPPN, opozarja na prisotnost viseče podtalnice in možen zdrs zemljine ter s tem povezano tehnično in finančno zahtevno temeljenje in varovanje gradbene jame pri globljih vkopih objektov. Na podlagi podrobnejših geomehanskih raziskav je bila v naknadno izdelanem Elaboratu geološko geomehanskih raziskav (Gracen, št. 1-25 DGD/2011, junij 2020) potrjena nehomogena sestava tal, ki bo terjala globoko temeljenje (pilote), in ponovno izpostavljena tehnična zahtevnost gradnje pri izkopih večjih globin.

Če bi SSRS upošteval omejitve prostorskih izvedbenih pogojev glede števila parkirnih mest, bi izgradnja dodatne kleti terjala na strani SSRS nesorazmerne stroške gradnje, posledično pa tudi nesorazmerne stroške bivanja, uporabe in vzdrževanja, saj izgradnja druge kleti zahteva umetno/prisilno prezračevanje, kar vpliva ne samo na višje stroške uporabe in vzdrževanja, ampak tudi znižuje energetske učinkovitost stavbe.

Tudi glede argumentov za predmetno odstopanje se v celoti veljajo argumenti iz točke D.1.1 tega poglavja.

D.2 Izpolnjevanje pogojev za lokacijsko preveritev

Predlagano individualno odstopanje mora skladno s četrtem 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.

MOL je v postopku lokacijske preveritve preverila izpolnjevanje zgoraj naštetih pogojev in ugotavlja, da so izpolnjeni vsi pogoji, ki so potrebni za omogočanje individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, in sicer naslednji:

D.2.1 Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

SSRS želi doseči odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, saj želi doseči cilj, ki je v javnem interesu – in sicer želi izpolniti cilje aktivne stanovanjske politike in znižati primanjkljaj javnih najemnih stanovanj na območju MOL. SSRS želi izgraditi večje število finančno dostopnih stanovanj, ki bodo glede na velikost primerna najbolj ranljivim skupinam prebivalstva, in sicer mlajšim in starejšim. Po PROSO glede na izračun kazalnika izrazito izstopa ocenjeni stanovanjski primanjkljaj v Ljubljani, ki presega 16.000 stanovanj (do leta 2025). Ocenjeno je, da bo gradnja stanovanjske soseske na območju predmetnega OPPN prispevala k razbremenitvi povpraševanja po javnem najemu znotraj MOL. Navedeno je v javnem interesu.

Skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18) (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL – SD) je eden od ciljev prostorskega razvoja MOL tudi dvigniti kakovost življenja in bivanja na območju MOL. Glede na usmeritve OPN MOL – SD za določitev namenske rabe zemljišč in organizacijo dejavnosti v prostoru je zasnova na področju prostorskega načrtovanja stanovanj usmerjena predvsem v naslednje cilje:

- zagotoviti ustrezne površine za gradnjo vseh vrst stanovanj, vključno s posebnimi oblikami stanovanj,
- zagotoviti pestro stanovanjsko ponudbo, bogatejšo strukturiranost stanovanjske pozidave oziroma raznolike tipe stanovanj in različna bivalna okolja, ki ustrezajo tipološko diferencirani strukturi družin,
- zagotoviti stanovanja in možnosti za razvoj različnih oblik bivanja za starejše občane,
- zagotoviti stanovanja in možnosti za izgradnjo stanovanjskih skupnosti za mlade.

Prav tako OPN MOL – SD določa, da je na novih, obsežnejših območjih za stanovanjsko gradnjo treba zagotavljati različne tipe stanovanj, da bi bila dosežena mešana struktura stanovalcev. Gradnja stanovanj za starejše občane poleg gradnje domov za starejše občane in oskrbovanih stanovanj predvideva tudi zagotovitev različnih oblik stanovanj in bivalnih okolij za starejše osebe v okviru vseh predvidenih večjih novih stanovanjskih sosesk. Nadalje OPN MOL – SD ugotavlja, da je v MOL nadpovprečno visok delež starejšega prebivalstva, proces staranja prebivalstva pa se še krepi z odseljevanjem mlajšega izobraženega prebivalstva. Zaradi navedenega je eden od ciljev MOL zaustaviti negativni migracijski trend ter povečati svojo privlačnost za priseljevanje (iz Slovenije in tujine) z boljšo ponudbo stanovanj in delovnih mest ter dobrimi razmerami za bivanje. S tem bi nadomestil pričakovano negativno naravno rast in izboljšal starostno sestavo prebivalstva. Iz navedenih ciljev MOL, ki izhajajo iz OPN MOL – ID, izhaja, da so predlagana odstopanja povsem skladna s cilji prostorskega razvoja občine, saj se s predlaganim odstopanjem omogoča zagotoviti večje število kakovostnih in primerno velikih stanovanj, namenjenih za starejše in mlade. S predlaganim odstopanjem se zagotavljajo ustrezna cenovno dostopna stanovanja, s čimer se posledično zagotovijo tudi pogoji za bivanje starejših in prepreči odseljevanje mladih.

Odstop od tega prostorskega pogoja ne pomeni posega v cilje prostorskega razvoja občine, saj omogoča izgradnjo javnih najemnih stanovanj za ranljivejše skupine. Cilji prostorskega načrtovanja so glede na OPN MOL – SD, med drugim tudi zagotavljanje stanovanj in možnosti za razvoj različnih oblik bivanja za starejše občane in zagotavljanje stanovanj in možnosti za izgradnjo stanovanjskih skupnosti za mlade. Glede na navedeno je predlagano odstopanje skladno s cilji prostorskega razvoja MOL.

Predlagano individualno odstopanje glede števila stanovanj ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja MOL.

SSRS želi doseči odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev glede potrebnega števila parkirnih mest, saj želi zagotoviti cenovno ugodna javna najemna stanovanja z nizkimi vzdrževalnimi in obratovalnimi stroški ter izpolniti cilje aktivne stanovanjske politike in znižati primanjkljaj najemnih stanovanj na območju MOL. Navedeno je v javnem interesu.

Odstop od tega prostorskega pogoja ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, saj omogoča izgradnjo javnih najemnih stanovanj za ranljivejše skupine. Predlagano odstopanje prav tako pomeni uskladitev s prometno politiko MOL. Cilj prometne politike MOL je v omejevanju osebnega motornega prometa in spreminjanju potovalnih navad ljudi v bolj trajnostne načine – peš, kolo in javni prevoz. Obravnavana lokacija je dobro dostopna z mestnim potniškim prometom. Preko ceste Pod Kamno Gorico je mogoča tudi navezava na razvejan kolesarski sistem, ki omogoča varen dostop vse do mestnega središča, ki je od obravnavane lokacije oddaljeno približno 6 km. Tudi peš povezava s širšo okolico je ustrezna, saj sta tako Pilonova ulica in cesta Pod Kamno Gorico opremljeni s hodniki za pešce.

Cilj prometne politike MOL je izboljšati porazdelitve mobilnosti tako, da bo tretjina poti opravljenih z javnim prevozom, tretjina s kolesom in peš ter tretjina z osebnim vozilom. Na podlagi navedenega so bili po uveljavitvi OPPN z OPN MOL – ID določeni novi parkirni normativi. Z lokacijsko preveritvijo se uskladijo odstopanja od normativov za zagotavljanje potrebnega števila parkirnih mest v prostorskih enotah PE1 in PE2. Normativi za enostanovanjske stavbe, ki so načrtovane v prostorski enoti PE3, so ostali enaki in jih tudi z lokacijsko preveritvijo ne spreminjamo.

Odstop od tega prostorskega pogoja ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, saj pomeni uskladitev s Prometno politiko MOL, katere cilj je zmanjšati promet z motornimi vozili, s tem znižanje emisij v okolje ter zagotovitev večje varnosti za pešce in kolesarje.

Predlagano individualno odstopanje od pogojev glede potrebnega števila parkirnih mest ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja MOL.

D.2.2 Doseganje gradbenega namena prostorskega akta

Z dopustnim odstopanjem bo, ob upoštevanju drugih PIP, dosežen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta. Zaradi dopuščene večjega števila stanovanj se ne bo spremenil videz območja, poslabšale bivalne in delovne razmere v njem ter ne bo motečih vplivov na podobo naselja ali krajine. S predlaganim odstopanjem bo dosežen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, saj se bo omogočila izgradnja večstanovanjskih stavb, in sicer ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih pogojev prostorskega izvedbenega akta. Sedaj nezazidano območje bo reaktivirano in urejeno v stanovanjsko naselje za ranljive skupine prebivalstva.

Nameravana gradnja zaradi večjega števila stanovanj ne bo spremenila načrtovanega videza območja. Kljub večjemu številu stanovanj je na podlagi izdelane Urbanistično arhitekturne strokovne podlage pričakovana bruto površina stavb v območju OPPN celo manjša, kot je bilo načrtovano z veljavnim OPPN, saj so površine najemnih stanovanj SSRS manjše, kot so bile ob pripravi prostorskega akta predvidene za komercialni program.

Na podlagi Urbanistično arhitekturne strokovne podlage za pripravo lokacijske preveritve je bilo tudi ugotovljeno, da je pričakovano število stanovalcev (1002) zaradi drugačne strukture stanovanj povsem primerljivo s tistim, ki je bilo pričakovano na podlagi strokovne podlage za izdelavo OPPN (995 stanovalcev).

Bivalni pogoji v območju OPPN in na sosednjih zemljiščih se zaradi predlaganih odstopanj ne bodo poslabšali. Kljub večjemu številu stanovanj bo bruto površina stavb v okviru dopustnih odstopanj

manjša od prikazane v OPPN, število stanovalcev pa bo povsem primerljivo s tistim, ki je bilo pričakovano na podlagi veljavnega OPPN. Glede na navedeno predlagane rešitve ne bodo poslabšale bivalnih pogojev, niti povzročile večjih obremenitev okolja in večjega hrupa.

Z dopustnim odstopanjem bo, ob upoštevanju drugih PIP, dosežen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta. Nameravana gradnja zaradi spremenjenega normativa za določanje parkirnih mest ne bo spremenila načrtovanega videza območja, saj se osnovni koncept umestitve parkirišč ohranja. Večji del parkirišč bo zagotovljen v podzemnih garažah, manjši del, namenjen obiskovalcem, pa tudi na terenu vzdolž Pilonove ulice, kot je že sedaj predvideno z veljavnim OPPN. Prav tako se ne bodo poslabšale bivalne in delovne razmere v njem ter ne bo motečih vplivov na podobo naselja ali krajine. Bivalni pogoji v načrtovanih stavbah ter na sosednjih zemljiščih se bodo s predlagano spremembo izboljšali. Zaradi manjšega števila parkirnih mest bo prometna obremenitev obodnih cest ob območju OPPN celo nekoliko manjša, kot je bila pričakovana na podlagi veljavnega OPPN.

Predlagano individualno odstopanje je skladno z gradbenim namenom prostorsko izvedbenega akta (OPPN).

Večje število stanovanj in dopustno odstopanje od parkirnih normativov ne bosta 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

Obe predlagani odstopanji sta načrtovani v okviru gabarita stavb, ki je bil načrtovan z veljavnim OPPN, zato ne vplivata na pozidavo sosednjih zemljišč oziroma ne zmanjšujeta možnosti pozidave na sosednjih zemljiščih ter ne vplivata na podobo naselja ali krajine.

Individualno odstopanje ne bo imelo vplivov na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

D.2.4 Potreba po izvedbi nove oziroma povečanju obstoječe komunalne opreme

Zaradi individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev se potrebe po izvedbi nove oziroma povečanju obstoječe komunalne opreme ne bodo spremenile.

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

Z dopustnim odstopanjem se bo:

- število stanovanj v območju povečalo, število stanovalcev pa bo ostalo približno enako, zato odstopanje ne bo vplivalo na javni interes, varovan s pravnimi režimi, ki veljajo na območju lokacijske preveritve;
- zmanjšalo število parkirnih mest in posledično tudi vozil v območju OPPN, manjše bo tudi število kletnih etaž in s tem tudi poseganje v tla, zato odstopanje ne bo vplivalo na javni interes, varovan s pravnimi režimi, ki veljajo na območju lokacijske preveritve.

Dopustno večje število stanovanj in manjše število parkirnih mest ne bosta vplivali na pravne režime, ki se nanašajo na:

- *varstvo kulturne dediščine:*
na območju prepoznanega arheološkega potenciala bodo opravljene dodatne raziskave, poseg v tla bo manjši;
- *varstvo pred poplavami:*
pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji bodo upoštevani protipoplavni omilitveni ukrepi;
- *varstvo voda:*
pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji bodo upoštevani pogoji za gradnjo na vodovarstvenem območju;

- *plazljiva in erozijsko nevarna območja:*
izkopi v tla bodo plitvejši, s tem se bo zmanjšalo tveganje v času gradnje zaradi erozije;
- *potresno nevarna območja:*
pri načrtovanju in gradnji bodo upoštevani ukrepi za gradnjo na potresno nevarnem območju;
- *varstvo pred hrupom:*
zaradi manjšega števila vozil v območju OPPN se bo znižala stopnja obremenitve okolja s hrupom;
- *obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:*
zmanjšanje parkirnih kapacitet ne vpliva na možnost uporabe območja za zasilno in začasno nastanitev prebivalstva in ne vpliva na izvedbo načrtovanega omilitvenega ukrepa regulacije vodotoka;
- *varovanje gospodarske javne infrastrukture:*
dopustno odstopanje je znotraj gabaritov stavb, načrtovanih z OPPN, zato se vpliv na obstoječo javno infrastrukturo glede na veljavni OPPN ne spreminja. Potrebne prestavitve vodov in gradnjo v varovalnih pasovih gospodarske javne infrastrukture se bo načrtovalo in izvajalo v skladu s pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na območju varovanja narave ali v območju kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Območje lokacijske preveritve 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.

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

Predlagano individualno odstopanje od števila stanovanj in pogojev glede potrebnega števila parkirnih mest v prostorskih enotah PE1 in PE2 izpolnjuje vse pogoje iz 129. člena ZUreP-2 in ni v nasprotju z namensko rabo prostora.

Omogočanje individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev na obravnavanih zemljiščih investitorju predstavlja možnost takojšnje realizacije njegove investicijske namere (gradnje čim večjega števila finančno dostopnih in kakovostnih stanovanj za različne ciljne skupine prebivalstva, še posebej pa za ranljivejše skupine, kot so mlade družine, starejše osebe, iskalci prve nastanitve in podobno).

E. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Poziv za mnenja:

MOL je 22. 4. 2021 nosilcem urejanja prostora poslala poziv, da posredujejo mnenje glede Elaborata lokacijske preveritve.

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

Državni nosilci urejanja prostora:

- RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana
- RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
- RS, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 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
- Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, 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., Daljinska 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
- MOL, Mestna uprava, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, Resljeva cesta 18, 1000 Ljubljana

Ostali udeleženci:

- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana

Prejem mnenj:

Pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora je občina prejela med 6. 5. 2021 in 16. 7. 2021.

Občina je prejela naslednja mnenja:

Državni nosilci urejanja prostora:

- 12. 5. 2021: RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana
- 14. 5. 2021: RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
- 1. 6. 2021: RS, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

Lokalni nosilci urejanja prostora:

- 6. 5. 2021: Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- 6. 5. 2021: Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- 1. 6. 2021: Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- 19. 5. 2021: Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., DE Ljubljana mesto, Kotnikova ulica 9, 1516 Ljubljana
- 6. 5. 2021: Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana

MOL:

- 12. 5. 2021: MOL, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana
- 18. 5. 2021 in 16. 7. 2021: MOL, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana
- 7. 5. 2021: MOL, Mestna uprava, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, Resljeva cesta 18, 1000 Ljubljana

Dopolnitve/pojasnila:

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

Brez odziva:

- Na poziv se ni odzvalo Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinska oskrba s toplotno energijo, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana.

III. POGLAVITNE REŠITVE

Z lokacijsko preveritvijo se dopustijo naslednja individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev:

- *odstopanje od števila stanovanjskih enot pri stavbah B1, B2, B3, B4, G1, G2, G3, G4, G5, G6 in B6, določenega v prvem in drugem odstavku 16. člena:*
 - v stavbah B1, B2, B3 in B4 iz četrte alineje prvega odstavka 16. člena OPPN do 60 stanovanjskih enot (do 12 več kot v veljavnem OPPN);
 - v stavbah G1, G2, G3 in G4 iz četrte alineje drugega odstavka 16. člena OPPN do 205 stanovanjskih enot (do 29 več kot v veljavnem OPPN);
 - v stavbah G5, G6 in B6 iz zadnje alineje drugega odstavka 16. člena OPPN do 140 stanovanjskih enot (do 20 več kot v veljavnem OPPN);
- *odstopanje od kriterijev za izračun parkirnih mest, določenih v tretjem odstavku 35. člena odloka:* za potrebe stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2 je treba v območju OPPN zagotoviti pakirna mesta za osebna vozila in za kolesa v skladu s parkirnimi normativi, določenimi v veljavnem OPN MOL – ID;
- *odstopanje od dopustnega odstopanja števila stanovanj v prostorskih enotah PE1 in PE2, določenega v drugi alineji 6. točke 59. člena odloka:* dopusti se odstopanje od števila stanovanjskih enot le navzdol.

V območju OPPN, v prostorskih enotah PE1 in PE2, je z lokacijsko preveritvijo dopustna gradnja do 27 stanovanjskih enot več kot po določilih veljavnega OPPN. V veljavnem OPPN je skupno dopustno število stanovanjskih enot 344, z dopustnimi odstopanji v skladu z drugo alinejo 6. točke 59. člena do 378. Z lokacijsko preveritvijo je dopustna gradnja do 405 stanovanjskih enot.

V skladu z Urbanistično arhitekturo strokovno podlago je za investicijo SSRS predvidena naslednja struktura stanovanj:

2-sobno	40 – 50 m ²	1 – 2 ležišči	35% stanovanj
2,5-sobno	55 – 60 m ²	2 – 3 ležišča	40% stanovanj
3-sobno	65 – 70 m ²	3 – 4 ležišča	15% stanovanj
4-sobno	75 – 90 m ²	4 – 5 ležišč	10% stanovanj

Strokovna podlaga za izdelavo OPPN je upoštevala projektno nalogo takratnega investitorja, ki je z namenom gradnje za trg podal naslednja izhodišča za gradnjo stanovanj:

1-sobno in 1,5-sobno	40 – 42m ²	1 – 2 ležišči	5% stanovanj
2-sobno	45 – 60 m ²	2 ležišči	40% stanovanj
3-sobno	65 – 90 m ²	3 – 4 ležišča	25% stanovanj
4-sobno	95 – 110 m ²	4 ležišča	20% stanovanj
5-sobno	110 – 140 m ²	5 ležišč	10% stanovanj

Kot je razvidno iz zgornjih preglednic, so stanovanja za potrebe SSRS manjša od stanovanj, predvidenih v fazi priprave OPPN.

Z OPPN je v 16. členu določeno število stanovanj po posameznih stavbah. V drugi alineji 6. točke 59. člena je določeno, da število stanovanj lahko odstopa navzgor do največ 10%. Z Urbanistično arhitekturno strokovno podlago je bilo ugotovljeno, da je znotraj gabaritov načrtovanih stavb mogoče zagotoviti večje število stanovanj, kot je določeno z OPPN.

Oznaka stavb	Največje dopustno število stanovanj v skladu z določili OPPN	Možno število stanovanj v skladu z Urbanistično arhitekturno strokovno podlago
B1, B2, B3 in B4	$48 + 10\% = 52$	57 do največ 60
G1, G2, G3 in G4	$176 + 10\% = 193$	202 do največ 205
G5, G6 in B6	$120 + 10\% = 132$	134 do največ 140
skupaj	$344 + 10\% = 377$	393 do največ 400

Kljub večjemu številu stanovanj bo bruto tlorisna površina stavb v okviru dopustnih odstopanj manjša od prikazane v OPPN, število stanovalcev pa bo zaradi predvidene strukture stanovanj povsem primerljivo s tistim, ki je bilo pričakovano na podlagi veljavnega OPPN. Glede na navedeno predlagane rešitve ne bodo poslabšale bivalnih pogojev, niti povzročile večjih obremenitev okolja in večjega hrupa.

Zaradi predvidenega dopustnega večjega števila stanovanjskih enot je z lokacijsko preveritvijo predvideno tudi odstopanje od določila OPPN, ki določa dopustna odstopanja od števila stanovanj v prostorskih enotah PE1 in PE2. V OPPN je v drugi alineji 6. točke 59. člena določeno, da lahko le-to odstopa do +10% in neomejeno navzdol. Z lokacijsko preveritvijo se dopusti odstopanje le navzdol.

V območju OPPN, v prostorskih enotah PE1 in PE2, je z lokacijsko preveritvijo dopustno odstopanje od kriterijev za izračun parkirnih mest, določenih v OPPN. Parkirni normativi za motorna vozila so manjši, v skladu z določili veljavnega OPN MOL – ID. S tem se uresničujejo cilji Prometne politike MOL, ki stremijo k zmanjšanju rabe osebnih motornih vozil in povečanju rabe koles, drugih nemotornih osebnih vozil in javnega potniškega prometa.

V prostorskih enotah PE1 in PE2 je v skladu z 8. členom OPPN predvidena pretežno večstanovanjska gradnja. V prostorski enoti PE2, ob podaljšku ceste Pod Kamno gorico, je v pritličjih stavb dopustno umestiti tudi gostilne, restavracije, točilnice, banke, pošto, zavarovalnico, pisarne, trgovine, storitvene dejavnosti, ambulanto in telovadnico, v pritličju stavbe G4 je treba urediti vrtec v skladu s pogoji OPPN in oddelka Mestne uprave MOL, pristojnega za predšolsko vzgojo.

Za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ki predstavljajo prevladujočo namembnost, je treba zagotoviti:

- 1 parkirno mesto/stanovanje v velikosti do 70,00 m² (v veljavnem OPPN do 50 m²) neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce;
- 2 parkirni mesti/stanovanje v velikosti nad 70,00 m² (v veljavnem OPPN do 50 m²) neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce;
- 1 parkirno mesto/stanovanje za neprofitni najem ne glede na velikost stanovanja.

Odstopanje od kriterijev za izračun parkirnih mest je dopustno pod pogojem, da se v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja izdela mobilnostni načrt, s katerim se preveri potrebno število parkirnih mest glede na program v stavbah in število uporabnikov posameznih prevoznih sredstev. Pri tem se upoštevajo namembnost posameznih objektov ter tehnološki proces dejavnosti, dostopnost do javnega potniškega prometa, mešana raba parkirišč glede na namembnost objektov in pričakovana zasedenost v najbolj obremenjenem delu dneva. Mobilnostni načrt potrdi oddelek Mestne uprave MOL, pristojen za promet.

IV. SODELOVANJE JAVNOSTI - JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

Javna razgrnitev

- *Trajanje javne razgrnitve:* Javna razgrnitev je potekala od 29. 6. 2021 do 14. 7. 2021.
- *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 Dravljje, Draveljska ulica 44, 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 sosedo območja lokacijske preveritve.
- *Pripombe z javne razgrnitve:* V času javne razgrnitve je prispela ena pripomba.

Stališča do pripomb z javne razgrnitve

Pripomba 1:

- *Vsebina pripombe:*
 - »Po pregledu elaborata bi prosila za vpis sprememb, ki se nanašajo na moje zemljišče. In sicer:
 - Prosim, da se uredi odmik podaljška ceste Pod Kamno gorico v križišču s Cesto Andreja Bitenca v takšni meri, da ne ogroža obstoja moje stanovanjske hiše na parceli številka 540/2, k. o. Glince.
 - Glede na to, da stavba B5 ni predmet gradnje v sklopu Stanovanjskega sklada, temveč ostaja v privatni lasti, naprošam, da se opcijsko vriše dostop do hiše H10 direktno iz podaljška Ceste pod Kamno gorico preko moje lastne parcele številka 540/6, k. o. Glince.
 - V kolikor se podaljšek ceste Pod Kamno gorico ne realizira, pa naj se dopusti dostop do hiše H10 preko sosednje parcele št. 542/14, k. o. Glince – v kolikor s tem soglašajo njen lastnik.«
- *Pripombodajalec:*
Fizična oseba.
- *Stališče do pripombe:*
Pripomba ne obravnava območja lokacijske preveritve, zaradi česar se ne upošteva.
- *Obrazložitev stališča:*
Pripomba se nanaša na zemljišča, ki se nahajajo izven prostorskih enot, ki jih obravnava lokacijska preveritev. Lokacijska preveritev obravnava prostorski enoti PE1 in PE2, pripomba pa se nanaša na dela sosednjih prostorskih enot, torej na prostorski enoti PE3 (namenjena gradnji eno/dvostanovanjskih stavb) in C2 (namenjena ureditvi podaljška ceste). Izvedba z OPPN načrtovanega podaljška ceste Pod Kamno gorico (po OPPN gre za ureditev v prostorski enoti C2) zaradi ustreznega odklona trase ceste proti vzhodu ne terja odstranitve stanovanjskega stavbe na zemljišču s številko 540/2, k. o. Glince, oziroma objekta R2, kakor je označen v OPPN. Odstranitev objekta R2 pa je dopustna oziroma nujna, kolikor bi se lastniki/investitorji odločili za gradnjo z OPPN načrtovane nove stavbe - H10. Gradnja H10 je dopustna v primeru predčasne ali sočasne izgradnje podaljška ceste Pod Kamno gorico z vso komunalno infrastrukturo, na katero se bo stavba H10 tudi priključila.

V. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

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

VI. PREDNOSTNI PROJEKTI REPUBLIKE SLOVENIJE

Gradnja stanovanj v območju obravnavanega OPPN oziroma v območju lokacijske preveritve je eden izmed prednostnih projektov Republike Slovenije, opredeljen s sklepom Vlade Republike Slovenije o določitvi pomembnih investicij, sprejetem na podlagi Interventnega zakona za odpravo ovir pri izvedbi pomembnih investicij za zagon gospodarstva po epidemiji COVID-19 (IZOOPIZG).

V Seznamu pomembnih investicij je projekt naveden pod zaporedno številko 120, z nazivom »Gradnja najemnih stanovanj Ljubljana Podutik – Glince« in z navedenim možnim začetkom izvedbe del do konca leta 2022.

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

Priloga:



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)

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL OBMOČJA ODLOKA O OPPN 191 PODUTIK KAMNA GORICA – ZAHOD IN 34 CESTA ANDREJA BITENCA – PODUTIŠKA (DEL)



Investitorji: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana

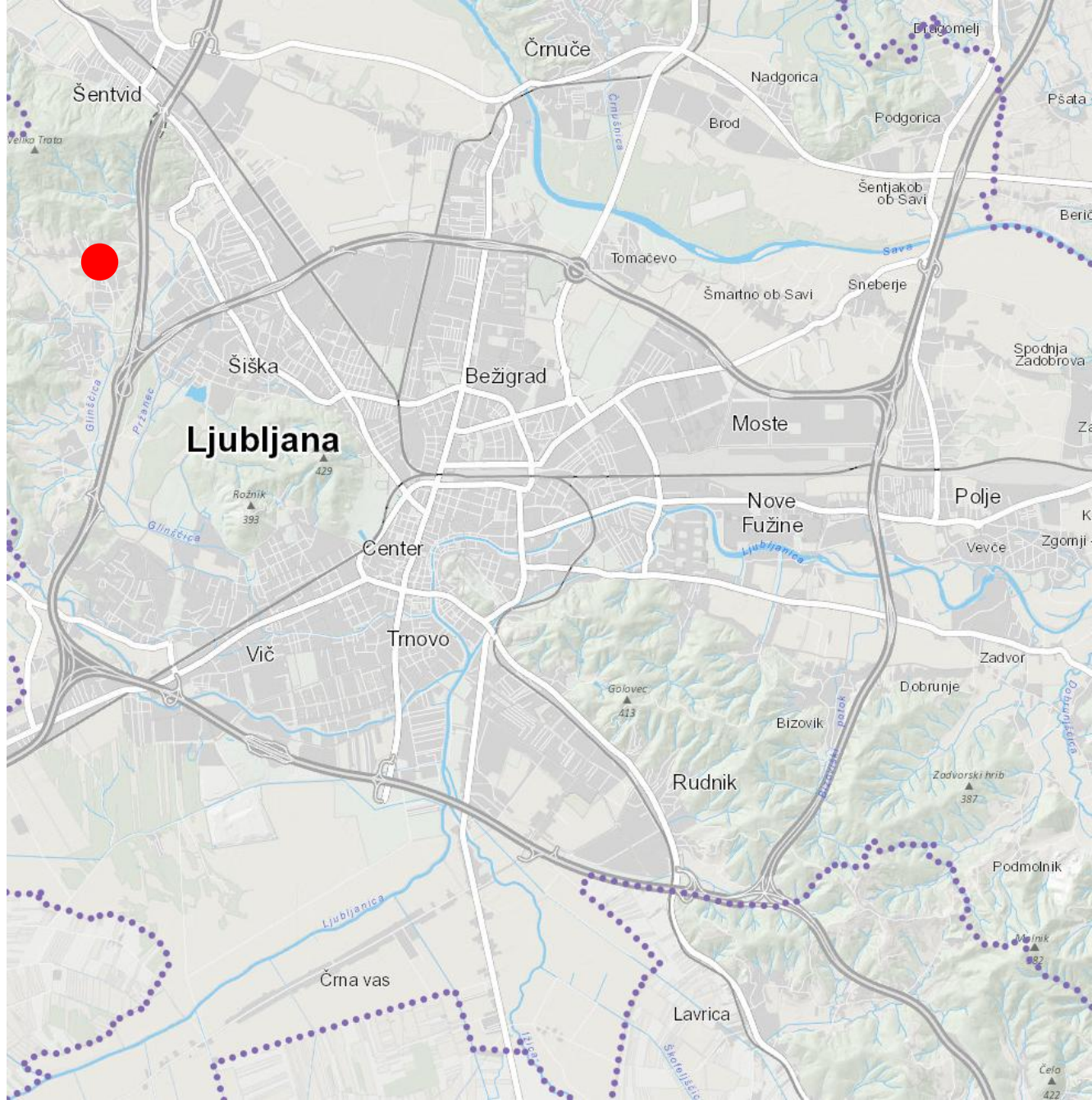


Pripravljaivec: MOL, ODDELEK ZA UREJANJE PROSTORA, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana



Izdelovalec: ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI, Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana

**LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL
OBMOČJA ODLOKA O OPPN 191
PODUTIK KAMNA GORICA - ZAHOD
IN 34 CESTA ANDREJA BITENCA –
PODUTIŠKA (DEL)**



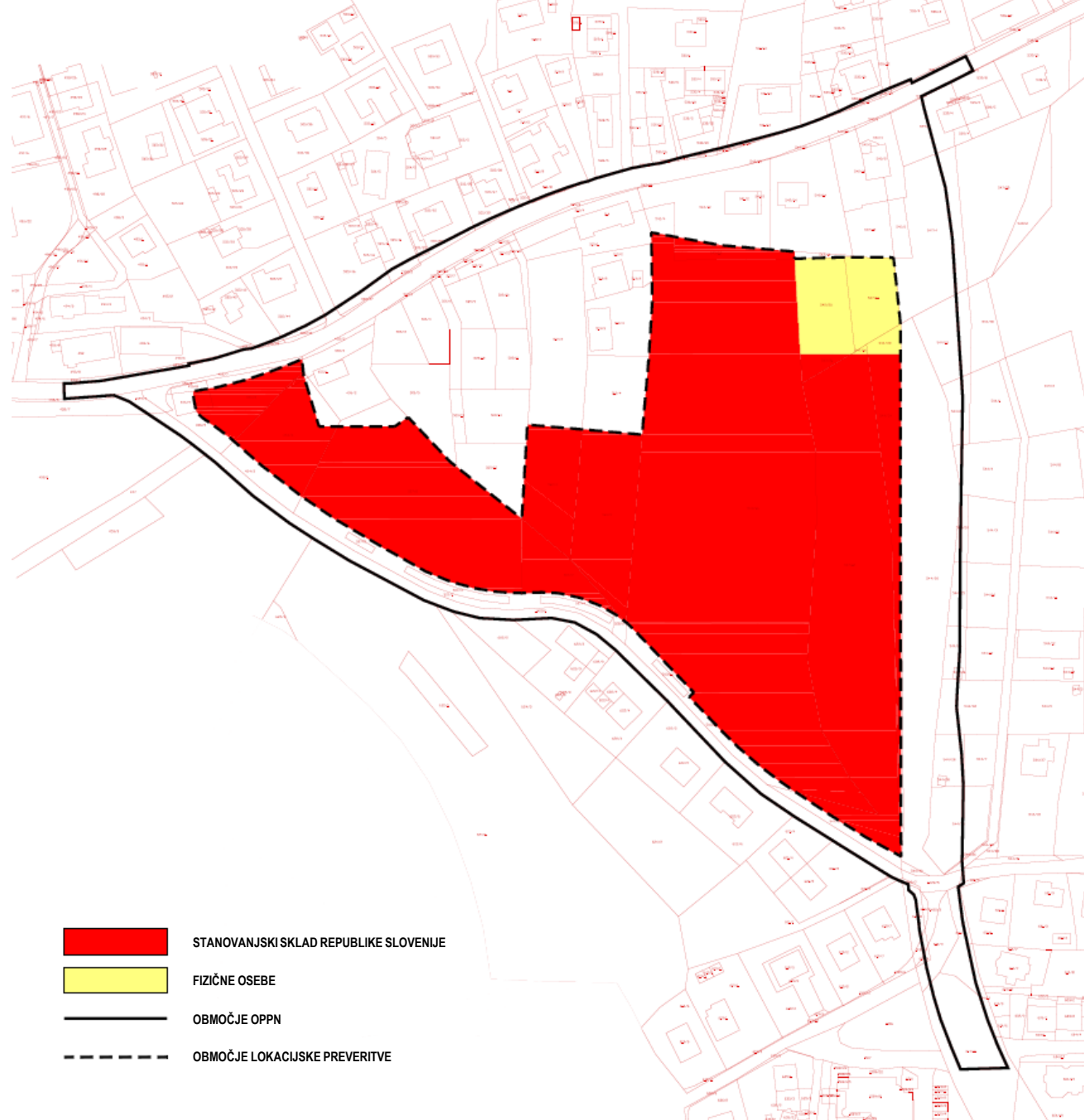
**LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL
OBMOČJA ODLOKA O OPPN 191
PODUTIK KAMNA GORICA - ZAHOD
IN 34 CESTA ANDREJA BITENCA –
PODUTIŠKA (DEL)**

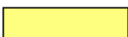


**LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL
OBMOČJA ODLOKA O OPPN 191
PODUTIK KAMNA GORICA - ZAHOD
IN 34 CESTA ANDREJA BITENCA –
PODUTIŠKA (DEL)**

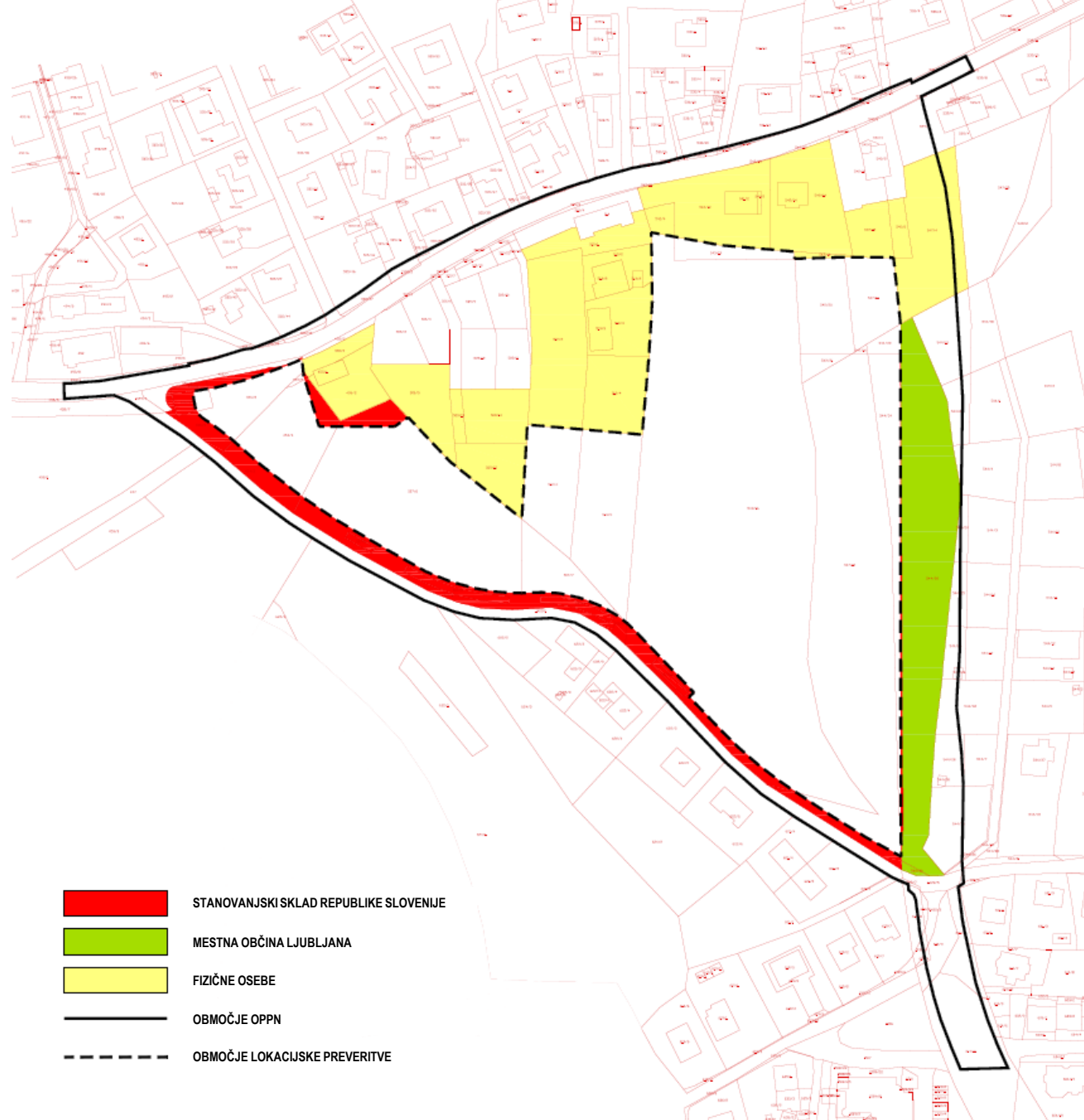


**LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL
OBMOČJA ODLOKA O OPPN 191
PODUTIK KAMNA GORICA - ZAHOD
IN 34 CESTA ANDREJA BITENCA –
PODUTIŠKA (DEL)**



-  STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE
-  FIZIČNE OSEBE
-  OBMOČJE OPPN
-  OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

**LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL
OBMOČJA ODLOKA O OPPN 191
PODUTIK KAMNA GORICA - ZAHOD
IN 34 CESTA ANDREJA BITENCA –
PODUTIŠKA (DEL)**



- STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE
- MESTNA OBČINA LJUBLJANA
- FIZIČNE OSEBE
- OBMOČJE OPPN
- OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

**LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL
OBMOČJA ODLOKA O OPPN 191
PODUTIK KAMNA GORICA - ZAHOD
IN 34 CESTA ANDREJA BITENCA –
PODUTIŠKA (DEL)**



Novo Brdo



Zeleni Gaj na Brdu



Skupnost za mlade Gerbičeva

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL
OBMOČJA ODLOKA O OPPN 191
PODUTIK KAMNA GORICA - ZAHOD
IN 34 CESTA ANDREJA BITENCA –
PODUTIŠKA (DEL)



ZEMLJIŠČA V LASTI INVESTITORJA ZNOTRAJ OBMOČJA LP

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL
OBMOČJA ODLOKA O OPPN 191
PODUTIK KAMNA GORICA - ZAHOD
IN 34 CESTA ANDREJA BITENCA –
PODUTIŠKA (DEL)



- OBMOČJE OPPN
- - - OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL
OBMOČJA ODLOKA O OPPN 191
PODUTIK KAMNA GORICA - ZAHOD
IN 34 CESTA ANDREJA BITENCA –
PODUTIŠKA (DEL)



**LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL
OBMOČJA ODLOKA O OPPN 191
PODUTIK KAMNA GORICA - ZAHOD
IN 34 CESTA ANDREJA BITENCA –
PODUTIŠKA (DEL)**

Vrsta varstva		Opomba
Varovana območja narave	NE	
Kulturna dediščina	DA	Arheološko najdišče Kamna Gorica (evidenčna številka 10671)
Gozdovi	NE	
Kmetijske površine	NE	
Vodni viri	DA	3A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom, na podlagi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja
Varstvo pred poplavami – poplavno ogrožena območja	DA	Opozorilna karta Urbinfo: srednja in mala poplavna nevarnost Dejansko stanje (na podlagi Hidrološko hidravlične študije na območju urejanja 191 OPPN v Ljubljani (Glince-Podutik), ki jo je izdelal IZVO- Vodar, d. o. o., št. IV-109/20, v juniju 2020): preostala in mala poplavna nevarnost
Varstvo pred poplavami – načrtovani omilitveni ukrepi	DA	Regulacija vodotoka
Plazljiva in erozijsko nevarna območja	DA	Srednja stopnja ogroženosti na manjšem delu območja
Potresno nevarna območja	DA	Ocenjeni pospešek tal s povratno dobo 475 let: $g = 0,285$ za severni del območja $g = 0,35$ za južni del območja
Hrup	DA	II. in III. stopnja varstva pred hrupom
Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	DA	možna izključna raba prostora za zasilno in začasno nastanitev prebivalstva omilitveni ukrep za varstvo pred poplavami: regulacija vodotoka

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL
OBMOČJA ODLOKA O OPPN 191
PODUTIK KAMNA GORICA - ZAHOD
IN 34 CESTA ANDREJA BITENCA –
PODUTIŠKA (DEL)

Z lokacijsko preveritvijo se dopustijo naslednja individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev:

- **odstopanje od števila stanovanjskih enot pri stavbah B1, B2, B3, B4, G1, G2, G3, G4, G5, G6 in B6,** določenega v prvem in drugem odstavku 16. člena:
 - v stavbah B1, B2, B3 in B4 iz četrte alineje prvega odstavka 16. člena OPPN do 60 stanovanjskih enot (do 12 več kot v veljavnem OPPN);
 - v stavbah G1, G2, G3 in G4 iz četrte alineje drugega odstavka 16. člena OPPN do 205 stanovanjskih enot (do 29 več kot v veljavnem OPPN);
 - v stavbah G5, G6 in B6 iz zadnje alineje drugega odstavka 16. člena OPPN do 140 stanovanjskih enot (do 20 več kot v veljavnem OPPN);
- **odstopanje od kriterijev za izračun parkirnih mest,** določenih v tretjem odstavku 35. člena odloka:
 - za potrebe stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2 je treba v območju OPPN zagotoviti parkirna mesta za osebna vozila in za kolesa v skladu s parkirnimi normativi, določenimi v veljavnem OPN MOL – ID;
- **odstopanje od dopustnega odstopanja števila stanovanj v prostorskih enotah PE1 in PE2,** določenega v drugi alineji 6. točke 59. člena odloka:
 - dopusti se odstopanje od števila stanovanjskih enot le navzdol.

(Sklep o LP, 2. člen)

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL
OBMOČJA ODLOKA O OPPN 191
PODUTIK KAMNA GORICA - ZAHOD
IN 34 CESTA ANDREJA BITENCA –
PODUTIŠKA (DEL)

VELJAVNI OPPN

Načrtovano število stanovanj:	
Prostorska enota PE1 stavbe B1, B2, B3 in B4	48
Prostorska enota PE2 stavbe G1, G2, G3 in G4 stavbe B6, G5 in G6	176 120
SKUPAJ	344

Načrtovana struktura stanovanj:	
1-sobno in 1,5-sobno	5 %
2- sobno	40 %
3-sobno	25 %
4- sobno	20 %
5-sobno	10 %

LOKACIJSKA PREVERITEV

Načrtovano število stanovanj (največ):	
Prostorska enota PE1 stavbe B1, B2, B3 in B4	60
Prostorska enota PE2 stavbe G1, G2, G3 in G4 stavbe B6, G5 in G6	205 140
SKUPAJ	405

Načrtovana struktura stanovanj:	
1-sobno in 1,5-sobno	35 %
2- sobno	40 %
3-sobno	15 %
4- sobno	10 %
5-sobno	0 %

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL
OBMOČJA ODLOKA O OPPN 191
PODUTIK KAMNA GORICA - ZAHOD
IN 34 CESTA ANDREJA BITENCA –
PODUTIŠKA (DEL)

VELJAVNI OPPN

Potrebno število parkirnih mest:

Tri- in večstanovanjske stavbe

1 PM na stanovanje v velikosti do 50 m² neto tlorisne površine

2 PM na stanovanje v velikosti nad 50 m² neto tlorisne površine

LOKACIJSKA PREVERITEV

Potrebno število parkirnih mest:

Tri- in večstanovanjske stavbe

1 PM na stanovanje v velikosti do 70 m² neto tlorisne površine

2 PM na stanovanje v velikosti nad 70 m² neto tlorisne površine