



Elaborat lokacijske preveritve za del območja OPPN 311: Zalog (za prostorsko enoto PE1)

IDENTIFIKACIJSKA
ŠTEVILKA V ZBIRKI
PROSTORSKIH AKTOV

2327

ŠTEVILKA PROJEKTA

8793

IZDELovalec

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

DATUM

April 2021



PROJEKT

**Elaborat lokacijske preveritve za del območja OPPN 311:
Zalog (za prostorsko enoto PE1)**

IDENTIFIKACIJSKA
ŠTEVILKA V ZBIRKI
PROSTORSKIH AKTOV

NAROČNIK

BOLT d.o.o.
Ulica nadgoriških borcev 34
1231 Ljubljana - Črnuče

POOBLAŠČENI
PREDSTAVNIK
NAROČNIKA

Tomaž Bole

PRIPRAVLJAVEC

Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava
Oddelek za urejanje prostora
Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana

POOBLAŠČENI
PREDSTAVNIK
PRIPRAVLJAVCA

IZDELovalec

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

ŽIG IN PODPIS

POOBLAŠČENI
PREDSTAVNIK
IZDELovalca

Janja Solomun
univ. dipl. inž. arh.
ZAPS A – 1520

ŽIG IN PODPIS



ODGOVORNI VODJA
IZDELAVE PROJEKTA

URBANIZEM

PROMET

KOMUNALA

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.

Nina Bizjak Komatar, univ. dipl. inž. arh.

Klemen Milovanović, univ. dipl. inž. grad.

Marko Fatur, univ., dipl. inž. grad.,

KAZALO VSEBINE

I	Tekstualni del
1	UVOD
1.1	Namen in cilj lokacijske preveritve
1.2	Območje lokacijske preveritve
1.3	Opis obstoječega stanja
1.4	Varovana območja in omejitve
2	PRAVNI TEMELJ
2.1	Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. I. RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL strateški del
2.2	Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. I. RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL izvedbeni del
2.3	Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije; OPPN 311: Zalog
2.4	Izvedene lokacijske preveritve
3	INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV
3.1	Opis odstopanj od določb veljavnih prostorskih aktov
3.2	Utemeljitev objektivnih okoliščin, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem velavnega prostorskoga akta
4.	UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE
4.1	Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine
4.2	Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta
4.3	Vplivi nameravane gradnje na možnost pozidave sosednjih zemljišč
4.4	Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti
II	Grafični del
1	Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja M 1:2000 lokacijske preveritve
III	Priloge
Priloga 1	Preliminarno mnenje o pravnih vidikih dopustnosti lokacijske preveritve za območje urejanja OPPN 311: ZALOG , Inštitut za javno upravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 18.7.2020



I

Tekstualni del

V

1. UVOD

1.1 NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

Vlagatelj pobude za lokacijsko preveritev, družba BOLT d.o.o., želi, da se spremeni faznost gradnje, ki je predpisana z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 311: Zalog (Uradni list RS, št. 71/18, v nadaljevanju OPPN) na način, da se omogoči gradnja trgovskega objekta brez hkratnega začetka gradnje poslovne stavbe. Razlog za vlogo pobude je, da ima investitor v trgovino trenutno onemogočeno investicijo, saj investitor v poslovno stavbo trenutno ni zainteresiran za gradnjo.

Območje lokacijske preveritve se nahaja v načrtovani gospodarski coni v Zalogu. Območje na jugu meji na Zaloško cesto, na severu na železniško progo, na vzhodu na območje skladišč in blagovnih rezerv Petrol Zalog in na zahodu na odprte zelene površine, ki ločujejo obstoječe naselje od gospodarskih območij.

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana; Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18) in Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18).

Za območje lokacijske preveritve velja **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 311: Zalog (Uradni list RS, št. 71/18)**. Območje lokacijske preveritve leži v prostorski enoti PE1, kjer je predvidena gradnja trgovske (A), poslovne (B) stavbe in transformatorske postaje (TP) s pripadajočimi ureditvami ter drevoredom ob Zaloški cesti.

Skladno z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljevanju OPN MOL ID) je območje lokacijske preveritve opredeljeno kot enota urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) PO-723 in ima predpisano namensko rabo IG - gospodarske cone.

Vlagatelj pobude, družba BOLT d.o.o., z lokacijsko preveritvijo predлага, da se za namene izpolnitve gradbene namere omogoči gradnja trgovskega objekta brez hkratnega začetka gradnje poslovne stavbe – **dopusti individualno odstopanje** od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN in sicer, da se dopusti odstopanje od določil 21. člena odloka OPPN (etapnost gradnje).

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi **Preliminarnega mnenje o pravnih vidikih dopustnosti lokacijske preveritve za območje urejanja OPPN 311: ZALOG**, Inštitut za javno upravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 18.7.2020.

1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve predstavljajo zemljišča v območju OPPN 311: Zalog, ki ležijo v prostorski enoti PE1, kjer je predvidena gradnja trgovske (A), poslovne (B) stavbe in transformatorske postaje (TP) s pripadajočimi ureditvami ter drevoredom ob Zaloški cesti.

Območje lokacijske preveritve leži v Zalogu, na jugu meji na Zaloško cesto, na severu na železniško progo, na vzhodu na območje skladišč in blagovnih rezerv Petrol Zalog in na zahodu na odprte zelene površine, ki ločujejo obstoječe naselje od gospodarskih območij.



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



Slika 2: Prikaz območja OPPN 331: Zalog na DOF (modro); Vir: Urbinfo



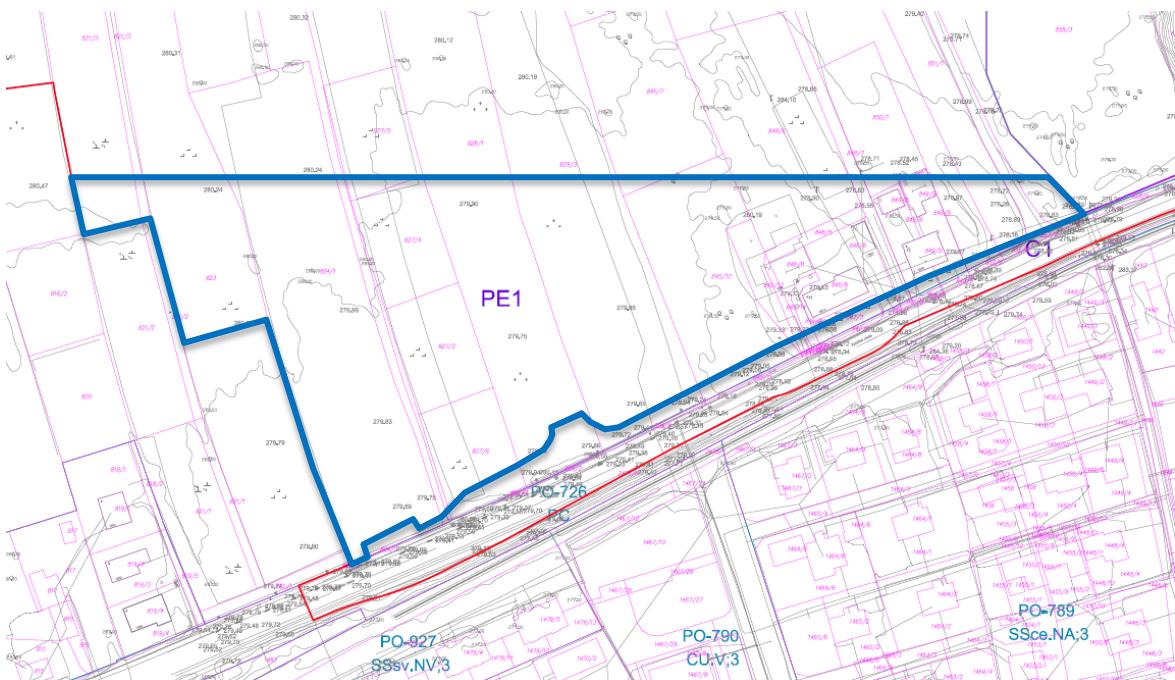
Slika 3: Prikaz območja lokacijske preveritve v območju OPPN 331: Zalog na DOF (modro); Vir: Urbinfo

1.2.1 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Območje lokacijske preveritve obsega zemljišča:

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
821/3 - del	1770 - Kašelj	fizična oseba
823 - del	1770 - Kašelj	fizična oseba
824/1 - del	1770 - Kašelj	fizična oseba
826 - del	1770 - Kašelj	fizična oseba
827/1 - del	1770 - Kašelj	fizična oseba
827/2	1770 - Kašelj	fizična oseba
827/4 - del	1770 - Kašelj	fizična oseba
827/5 - del	1770 - Kašelj	fizična oseba
827/6 - del	1770 - Kašelj	fizična oseba
828/1 - del	1770 - Kašelj	Tomaž Bole, Ulica nadgoriških borcev 34, 1231 Ljubljana-Črnuče
829/3 - del	1770 - Kašelj	Tomaž Bole, Ulica nadgoriških borcev 34, 1231 Ljubljana-Črnuče
845/7 - del	1770 - Kašelj	fizična oseba
845/10 - del	1770 - Kašelj	fizična oseba
845/12 - del	1770 - Kašelj	fizična oseba
845/14 - del	1770 - Kašelj	fizična oseba
846/4 - del	1770 - Kašelj	fizične osebe
846/6 - del	1770 - Kašelj	fizične osebe
846/8 - del	1770 - Kašelj	fizična oseba
847/3 - del	1770 - Kašelj	fizične osebe
848/5	1770 - Kašelj	fizična oseba
848/6 - del	1770 - Kašelj	fizične osebe
848/7 - del	1770 - Kašelj	fizične osebe
849/5	1770 - Kašelj	vsakokratni etažni lastnik
849/6 - del	1770 - Kašelj	fizične osebe
849/9 - del	1770 - Kašelj	fizične osebe
850/1 - del	1770 - Kašelj	fizična oseba
850/2 - del	1770 - Kašelj	fizična oseba

851/1- del	1770 - Kašelj	fizična oseba
852/1 - del	1770 - Kašelj	fizična oseba
857/3 - del	1770 - Kašelj	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
858/3 - del	1770 - Kašelj	fizična oseba



LEGENDA

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OPPN 311** OZNAKA OBMOČJA OPPN
- TOPOGRAFSKI NAČRT
- KATASTRSKI NAČRT
- PO-723** OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- C2** OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 4: Izsek iz OPPN – grafični del, št. načrta 3.1: Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja OPPN in območjem lokacijske preveritve

1.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Območje obravnave se nahaja na območju funkcionalne enote Polje, vzhodno od naselja Polje in severno od naselja Zgornji Kašelj. Območje na južni strani sega do Zaloške ceste, na vzhodni strani meji na gospodarsko cono Petrol, na zahodni strani sega do Milčetove poti, na severni strani pa meji na območje železniških tirov. Območje je danes še nepozidano, z izjemo posameznih enostanovanjskih hiš, večinoma ga sestavlja vrtički, polja, travniki in gozdni sestavi.

1.3.1 Kvalitetni pogledi in analiza lege območja



Slika 5: Pogled na območja lokacijske preveritve z Zaloške ceste; Vir: <https://www.google.com>



Slika 6: Pogled na območja lokacijske preveritve z Zaloške ceste; Vir: <https://www.google.com>



Slika 7: Pogled na območja lokacijske preveritve severne strani; Vir: <https://www.google.com>

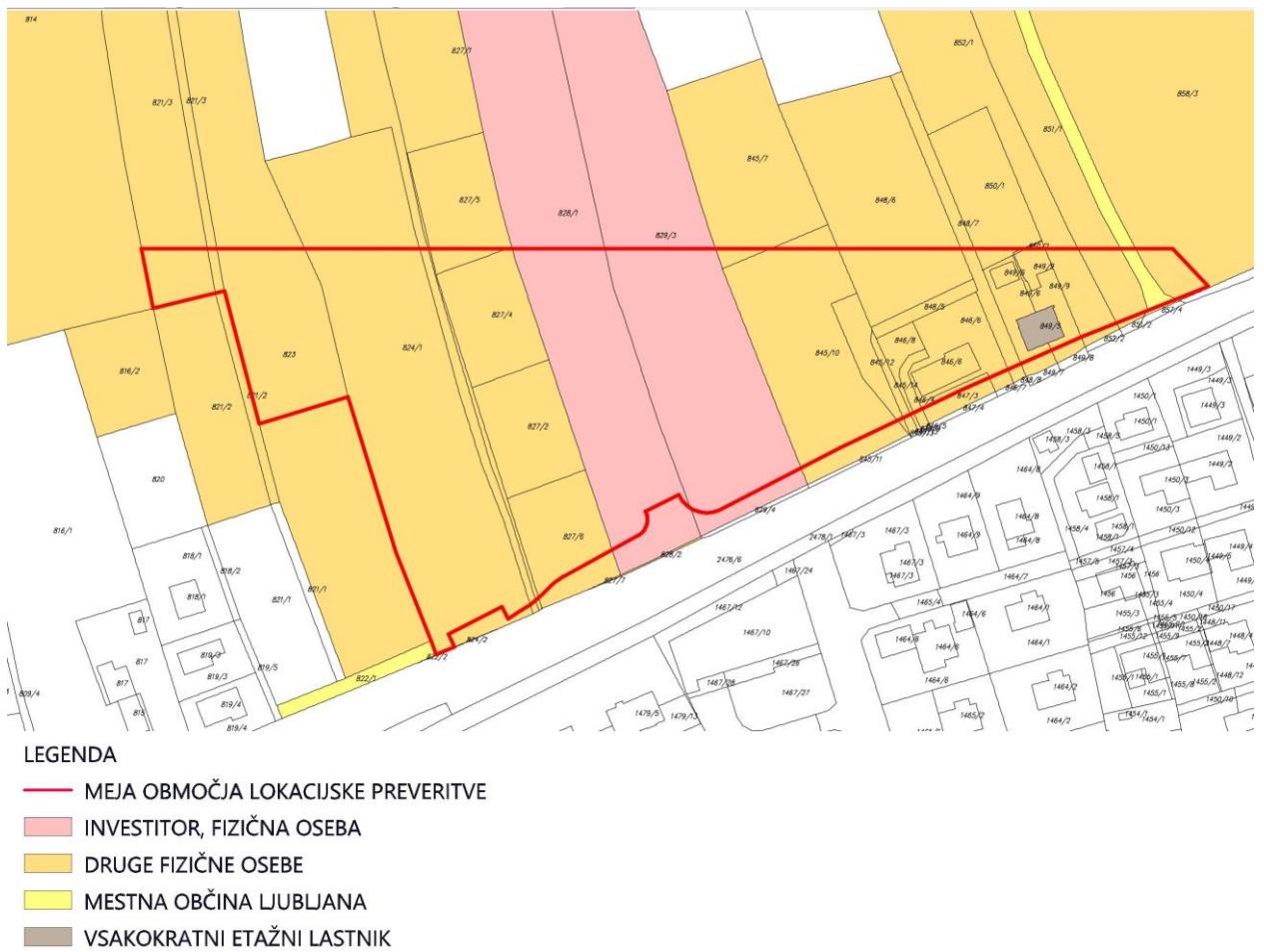
1.3.2 Sosednja zemljišča

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

Seznam sosednjih zemljišč:

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
814	1770 - Kašelj	fizična oseba
816/2	1770 - Kašelj	fizična oseba
821/2	1770 - Kašelj	fizična oseba
822/1	1770 - Kašelj	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
822/2	1770 - Kašelj	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
824/2	1770 - Kašelj	fizična oseba

1.3.3 Lastništvo



Slika 8: Lastništvo zemljišč s prikazom meje območja lokacijske preveritve

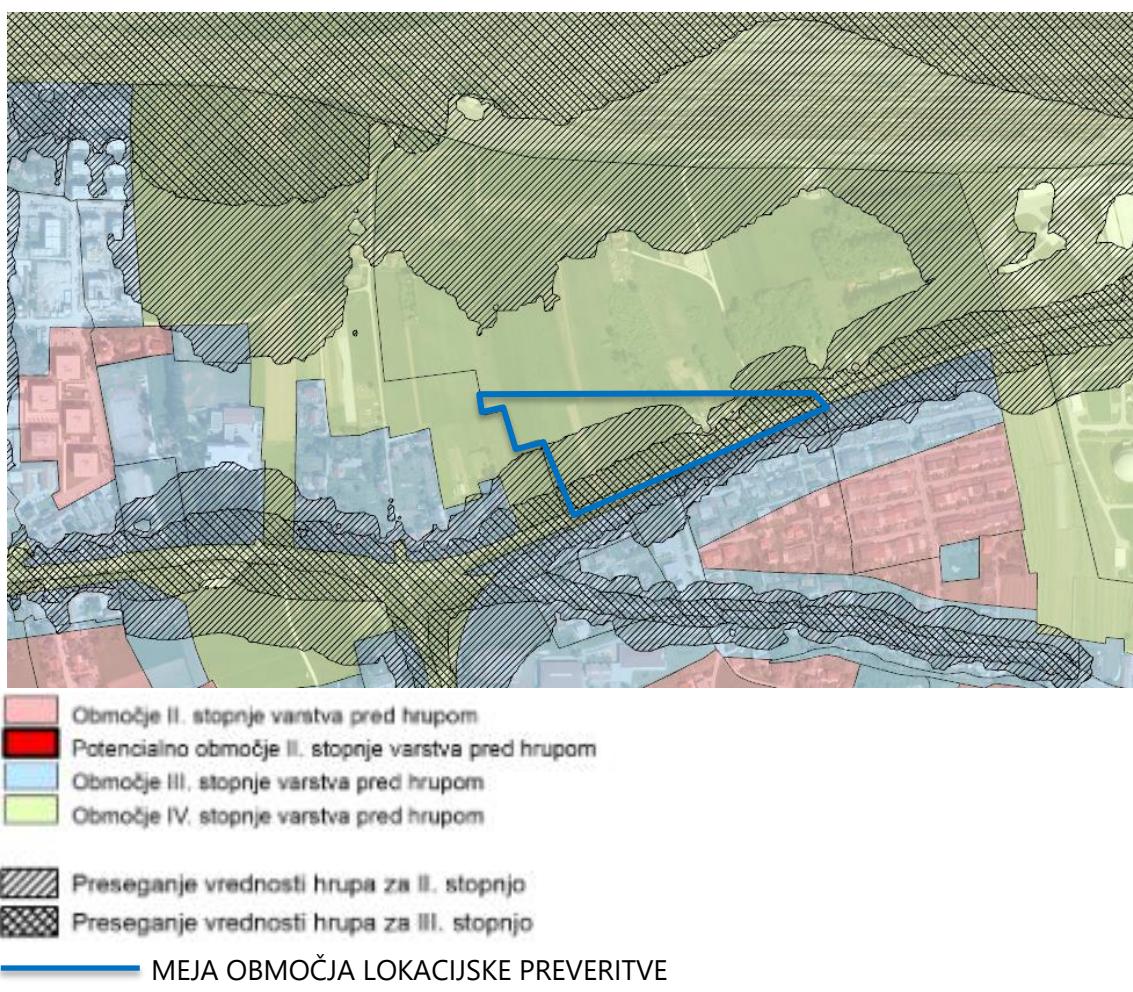
1.4 VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE

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

Na podlagi analize je ugotovljeno, da na obravnavanem območju ni območij kulturne dediščine, varovanih območij narave, gozdnih rezervatov, varovalnih gozdov in gozdov s posebnim namenom. Območje se ne nahaja na vodovarstvenem območju in na območju poplavne nevarnosti ter na plazljivih in erozijsko nevarnih območjih.

V določilih prilogih 2 odloka OPN MOL so napisane usmeritve, da je treba ohranjati gozdne sestojne, če to zaradi načrtovanih posegov ni mogoče, jih je treba nadomestiti znotraj območja OPPN. Skupna površina gozdnih otokov in pasov gozda mora znašati vsaj 2,6 ha.

Hrup



Slika 9: Vodotok, vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>

Območje obravnave je opredeljeno kot območje s IV. stopnjo varstva pred hrupom. Vzdolž Zaloške ceste je sega pas, kjer so presežene vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom.

2. PRAVNI TEMELJ

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za del PO-723 oziroma del OPPN 311: Zalog so:

- 127., 129., 131., 132 in 133. člen Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-2), Uradni list RS, št. 61/2017, ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18 (v nadaljevanju OPN MOL SD),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18 (v nadaljevanju OPN MOL ID),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 311: Zalog (Uradni list RS, št. 71/18).

Skladno s 127. členom ZUreP-2 je lokacijska preveritev novi instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejše prilaganje prostorskih izvedbenih pogojev in manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-2 v 127. členu v povezavi s 129. členom določa, da če **zaradi obstoja objektivnih okoliščin investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, instrument lokacijske preveritve investitorju omogoča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.**

Vlagatelj pobude za lokacijsko preveritev, družba BOLT d.o.o., zaradi okoliščin iz prve alineje 2. odstavka 129. člena ZUreP-2 (kot bodo podrobnejše pojasnjene v nadaljevanju elaborata) ne more zadostiti pogoju za neodvisno gradnjo stavbe A (trgovska stavba) od stavbe B (poslovna stavba).

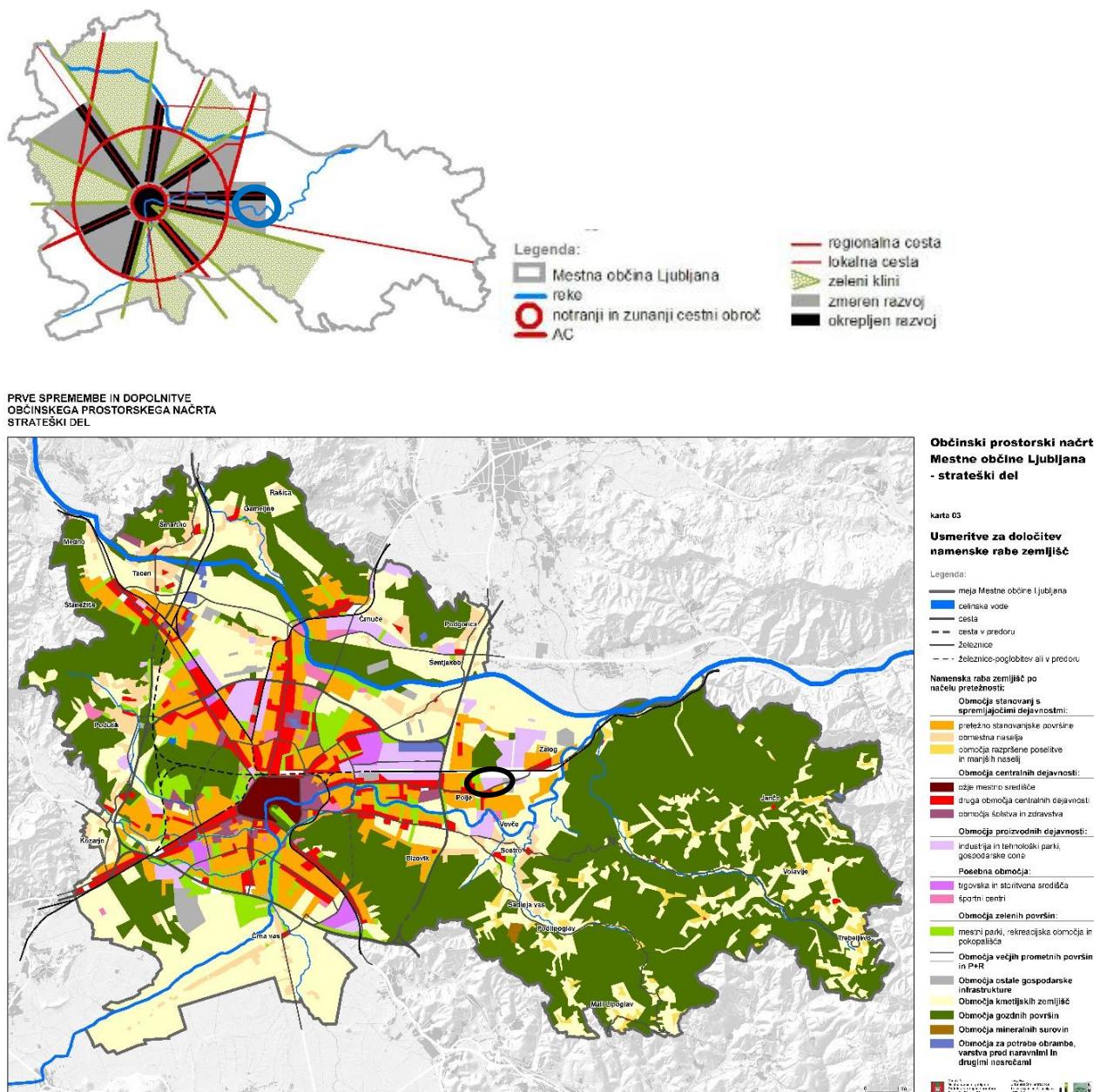
Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se za namen izpolnitve njene gradbene namere dovoli individualno odstopanje od določil 21. člena odloka OPPN (etapnost gradnje).

S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je izgradnja trgovske stavbe, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja.

2.1 PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE; OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT MOL (UR. L. RS, ŠT. 78/10 IN SPREMEMBE); Izvleček iz OPN MOL strateški del

Območje obdelave je situirano ob Zaloški cesti, ki je do cerke v Polju opredeljena kot ena izmed glavnih mestnih vpadnic v obmestnem prostoru. V poglavijih »3.1.2 Temeljna načela poselitve« in »4.2.1 Razpoznavna struktura mesta« OPN MOL SD za obmestni prostor podaja usmeritve glede dopolnitve krakastega morfološkega modela v obmestnem prostoru, kjer so naštete: povezovanje in zgoščevanje poselitve z oz. ob postajališčih JPP, gradnja novih koncentričnih povezav med poselitvenimi kraki z obveznim ohranjanjem zelenih cezur med posameznimi deli.

Območje obravnave je v OPN MOL SD opredeljeno kot območje obmestja, ki se razvija v urbano enoto goste zazidave in proizvodnje.



Slika 10: Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč – karta 03 (veljavni OPN MOL SD); Vir: LUZ

Obravnavano območje je v OPN MOL SD (Karta 03: Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč) uvrščeno med območja namenjena industriji in tehnološkim parkom.

- Zasnova prostorskega načrtovanja proizvodnih dejavnosti je usmerjena predvsem v naslednje cilje:
- zagotoviti ustrezne površine za razvoj funkcionalno in tehnološko različno infrastrukturno opremljenih površin za proizvodnjo, storitve in druge oblike podjetništva,
 - spodbujati prenovo na opuščenih in neracionalno izkoriščenih proizvodnih površinah in uvajati nove visoko tehnološke oblike v proizvodnih in storitvenih dejavnostih.

2.2 PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE; OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT MOL (UR. L. RS, ŠT. 78/10 IN SPREMEMBE); Izvleček iz OPN MOL izvedbeni del

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

Dopustni objekti in dejavnosti

Območje lokacijske preveritve obsega del EUP PO-723 in je opredeljeno kot območje s podrobnejšo namensko rabo IG – gospodarske cone. To so območja, namenjena tehnološkim parkom, proizvodnim dejavnostim z industrijskimi stavbami in skladišči ter s spremljajočimi stavbami za storitvene dejavnosti.

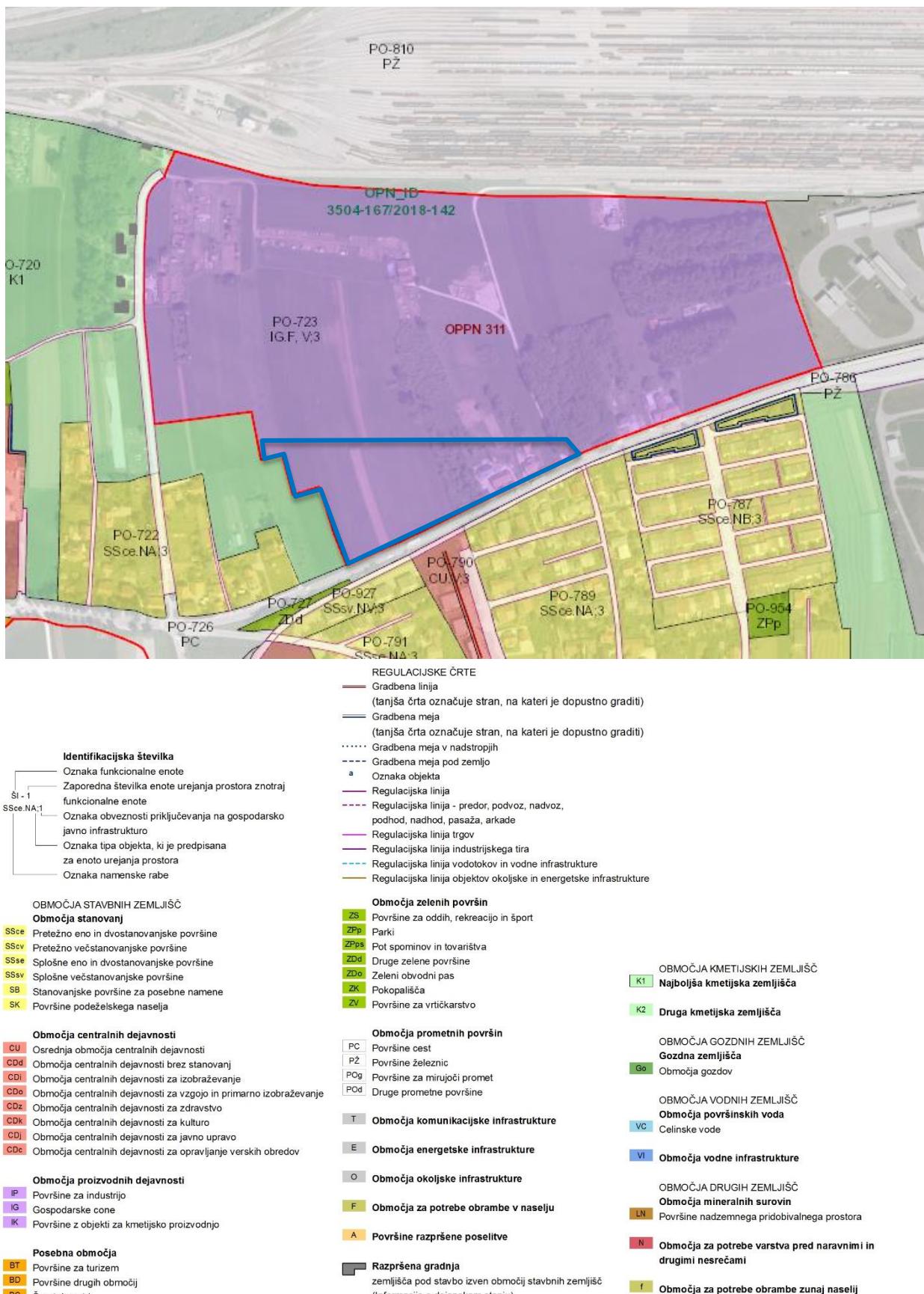
V območjih z namensko rabo IG so po določilih OPN MOL ID dopustni naslednji objekti in dejavnosti (11. člen, 2. odstavek, Preglednica 4, točka 7):

IG – GOSPODARSKE CONE

Dopustni objekti in dejavnosti:

- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča,
- 12303 Bencinski servisi,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe (do 2000,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom,
- 12420 Garažne stavbe,
- 21301 Letališke steze in ploščadi: samo heliport,
- 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste: samo parkirišča za vozila in tovorna vozila, za priklopnike teh motornih vozil, za avtobuse in za dostavna vozila,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo za potrebe zaposlenih v območju,
- oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon,
- zbirni centri za odpadke.

Skladno z 109. členom odloka OPN MOL ID (veljavni prostorski izvedbeni akti) za območje ostaja v veljavi Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 311: Zalog (Uradni list RS, št. 71/18).



MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 11: Območje lokacijske preveritve kot del EUP PO-723 (veljavni OPN MOL ID, prikaz namenske rabe prostora in cestnega omrežja); Vir: Urbinfo

2.3 PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE: OPPN 311: ZALOG

Povzetek ključnih določil, ki se nanašajo na območje lokacijske preveritve

Območje OPPN zajema območje gospodarske cone Zalog, kjer se načrtovane površine za gradnjo stavb logistično-distribucijske in storitvene dejavnosti, skladišč, upravnih in trgovskih stavb s spremljajočimi tehničnimi objekti in manipulativnimi površinami ter površine za obstoječe in nadomestne gozdne sestoje.

Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (v nadalnjem besedilu: EUP): PO-723 in dele EUP PO-726 in PO-207.

Območje OPPN je razdeljeno na štiri prostorske enote, ki so namenjene ureditvam in gradnji objektov gospodarske cone (PE1, PE2, PE3 in PE4), in dve prostorski enoti, ki sta namenjeni gradnji gospodarske javne infrastrukture in rezervatom zanjo (C1 in C2).

Izven območja OPPN potekajo objekti, vodi in naprave gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni za izvedbo OPPN.

Predmet lokacijske preveritve je prostorska enota PE1.

Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora

Območje gospodarske cone Zalog je funkcionalno odvisno od izvedbe Povezovalne ceste Agrokombinatska–Hladilniška (OPPN 408 Povezovalne ceste Agrokombinatska–Hladilniška – del) in njene navezave na Zaloško cesto ter rekonstrukcije Zaloške ceste med podvozem pod železniškimi tirnimi napravami v Zalogu in Cesto 30. avgusta.

Nove ureditve v območju OPPN se navezujejo na javno cestno omrežje z dvema novima priključkoma na Zaloško cesto.

Za prehajanje kolesarjev in pešcev preko Zaloške ceste se uredi dva nova nivojska prehoda za pešce, enega ob zahodnem priključku OPPN in enega ob priključku ulice Minke Bobnar.

Območje OPPN se navezuje na javni prevoz z linijo linijskega prevoza potnikov. Predvideno je novo postajališče linijskega prevoza potnikov v območju novega zahodnega priključka, v neposredni bližini objekta A pa novo postajališče za mestno kolo Bicikelj.

Območje OPPN se bo z industrijskim tirom navezano na javno železniško infrastrukturo.

Zaradi programov logističnega centra se bo povečal promet težkih vozil in posledično hrup na Zaloški cesti iz smeri Zaloga do križišča na vzhodni strani OPPN. Hrup na Zaloški cesti se bo povečal tudi zaradi prometa osebnih vozil, ki ga bosta povzročila trgovina in poslovna stavba v območju OPPN. Zaradi tega bodo izvedeni pasivni protihrupni ukrepi v vplivnem območju Lidl.

Trgovina in urejene rekreatijske gozdne površine v območju OPPN dopolnjujejo obstoječo družbeno infrastrukturo v Kašlu ter deloma v Polju in Slapah.

Dopustni objekti in dejavnosti

V prostorski enoti PE1 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste: samo parkirišča za vozila in za dostavna vozila,
- komunalni objekt za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV,
- oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon.

Na celotnem območju OPPN so dopustni tudi naslednji objekti, oziroma posegi v prostor:

- komunalni objekti, vodi in naprave,
- pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

V prostorski enoti PE1 je predvidena gradnja trgovske (A), poslovne (B) stavbe in transformatorske postaje (TP) s pripadajočimi ureditvami ter drevoredom ob Zaloški cesti.

Za prostorsko enoto PE1 veljajo naslednja določila:

- dostop do objektov se uredi s severnega dela novega priključka na Zaloško cesto na parceli P1/3,
- ob severni strani Zaloške ceste se uredijo zelene površine na raščenem terenu, na katerem se zasadi drevored visokoraslih dreves,
- v prostorski enoti se uredi zbirno in prevzemno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov ter odpadkov iz drugih dejavnosti.

Stavba A:

- je tlorisno orientirana pravokotno z Zaloško cesto, v njej se uredi trgovina,
- parkiranje se uredi na terenu na vzhodni strani, lahko tudi pod nadstrešnico na južni strani stavbe A,
- površine zahodno in severozahodno od stavbe A se uredijo kot zelene površine na raščenem terenu z zasaditvijo visokoraslih dreves.

Transformatorska postaja TP se postavi severno od stavbe A, poravnano z njeno gradbeno mejo.

Stavba B:

- je tlorisno orientirana vzporedno s potekom Zaloške ceste, v njej se uredijo poslovni prostori,
- parkiranje se uredi ob zahodni strani stavbe B in v kletnih etažah,
- površine vzhodno od stavbe B se uredijo kot zelene površine na raščenem terenu z zasaditvijo visokoraslih dreves.

Pogoji za oblikovanje zunanjih površin

Pogoji za ureditev zunanjih površin v prostorski enoti PE1 so:

- ob gradnji stavbe A je treba na zahodnem delu parcele, namenjeni gradnji, zagotoviti najmanj 15 % zelenih površin na raščenem terenu, na katerem se zasadi najmanj 26 visokoraslih dreves,

- ob Zaloški cesti je treba zagotoviti pas v širini najmanj 2,50 m, na katerem se zasadi enojni drevored visokoraslih dreves,
- ob gradnji stavbe B je treba na vzhodnem delu parcele, namenjeni gradnji, zagotoviti najmanj 15 % zelenih površin na raščenem terenu, na katerem se zasadi najmanj 22 visokoraslih dreves, ob Zaloški cesti je treba zagotoviti pas v širini najmanj 5,00 m, na katerem se zasadi enojni drevored visokoraslih dreves,
- vstopna ploščad pred stavbo B mora biti sodobno oblikovana z arhitekturnimi in krajinskimi elementi, na njenem zahodnem robu se zasadi drevored visokoraslih dreves, ograjevanje, urejanje parkirišč in prostorov za ekološke otoke ni dopustno,
- ograje morajo biti oblikovane enotno in transparentno z obvezno zeleno zasaditvijo (živica ali popenjavka), ograjevanje proti Zaloški cesti ni dopustno.

Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

Tlorisni gobariti objektov

Tlorisne dimenzije stavb nad terenom v prostorski enoti PE1 so:

stavba A:

dolžina: 77,00 m,

širina: 35,00 m,

nadstrešek nad PM:

dolžina: 35,00 m,

širina: 15,00 m,

stavba B:

dolžina: najmanj 50,00 m/največ 84,00 m,

širina: najmanj 33,00 m/največ 50,00 m.

Višinski gobariti stavb

Višina stavb je največ:

stavba A: +10,00 m,

stavba B: +25,00 m.

Zmogljivost območja

Stavba A:

BTP nad terenom – najmanj 2.420 m²

/skupaj z nadstreškom največ 2.946 m²

Stavba B:

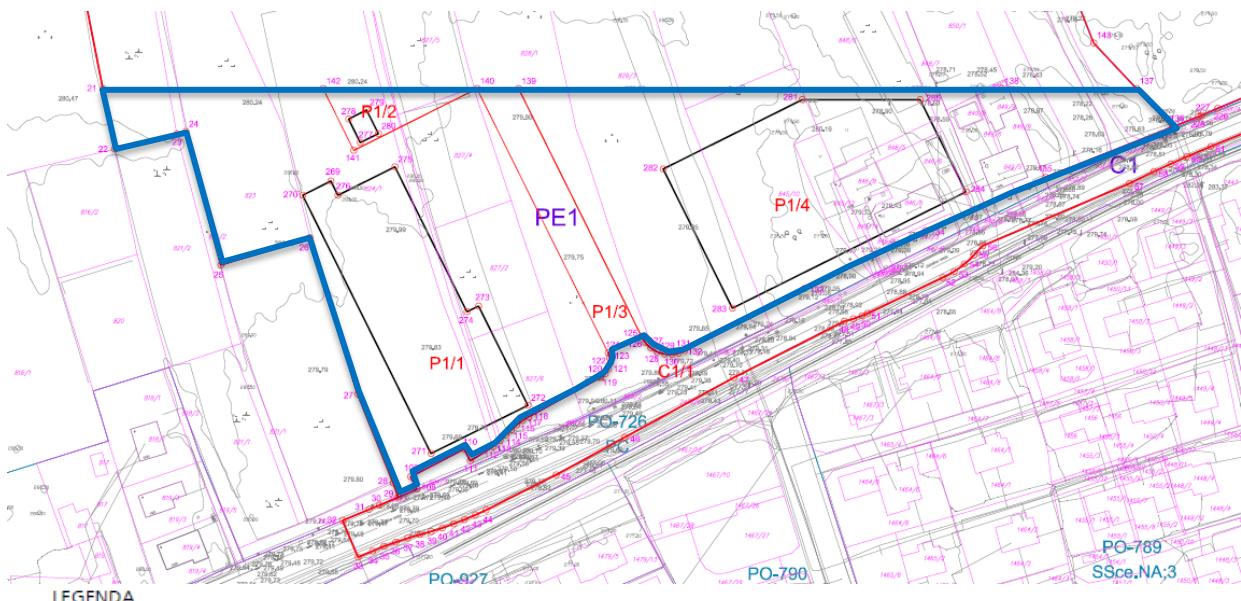
BTP nad terenom – najmanj 9.000 m² /največ 20.000 m²

BTP pod terenom – najmanj 4.100 m² /največ 10.000 m²

Načrt parcelacije

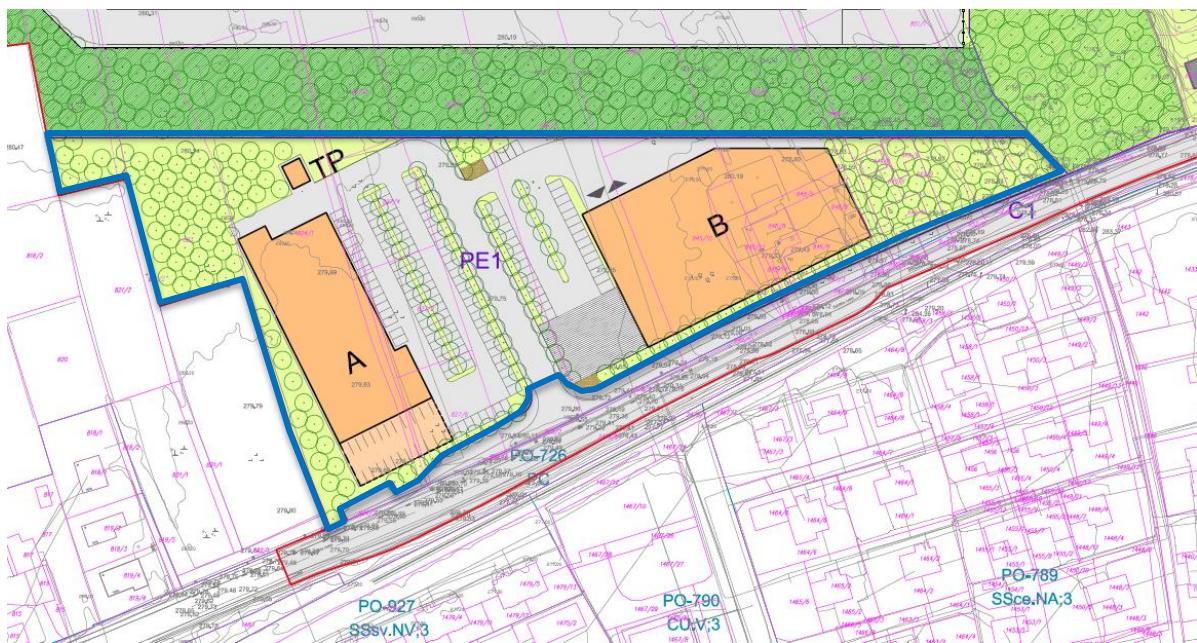
Prostorska enota PE1:

- P1/1: parcela, namenjena gradnji stavbe A in zunanje ureditve, ki obsega naslednjo parcele v katastrski občini 1770 Kašelj: 827/2 ter dele parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 821/3, 823, 824/1, 826, 827/1, 827/4, 827/6 in 828/1, površina P1/1 meri 10.127 m²,
- P1/2: parcela, namenjena gradnji transformatorske postaje in zunanje ureditve, ki obsega naslednje dele parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 824/1, 826, 827/1, 827/4, 827/5 in 828/1, površina P1/2 meri 492 m²,
- P1/3: parcela, namenjena ureditvi dostopa za objekte A, B in TP, ki obsega naslednji del parcele v katastrski občini 1770 Kašelj: 828/1, površina P1/3 meri 1.103 m²,
- P1/4: parcela, namenjena gradnji stavbe B s podzemno garažo in zunanje ureditve, ki obsega naslednji parci v katastrski občini 1770 Kašelj: 848/5 in 849/5 ter dele parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 828/1, 829/3, 845/7, 845/10, 845/12, 845/14, 846/4, 846/6, 846/8, 847/3, 848/6, 848/7, 849/6, 849/9, 850/1, 850/2, 851/1, 852/1, 857/3 in 858/3, površina P1/4 meri 9.953 m²,



MEJA OBMOČJA OPPN	OPPN 311
TOPOGRAFSKI NAČRT	TOPOGRAFSKI NAČRT
KATASTRSKI NAČRT	KATASTRSKI NAČRT
PO-723	OPZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
C2	MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
MEJA PROSTORSKE ENOTE	MEJA PROSTORSKE ENOTE
17	ZAKOLIČBENE TOČKE
P1/1	PARCELE NAMENJENE GRADNJI
PREDVIDENE STAVBE	PREDVIDENE STAVBE
MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE	MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 12: Izsek iz OPPN – grafični del, št. načrta 3.2: Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč



LEGENDA

- MEJA OBMOČJA OPPN
- TOPOGRAFSKI NAČRT
- KATASTRSKI NAČRT
- PO-723 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- C2 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- A OZNAKA OBJEKTA
- GRADBENA MEJA OBJEKTA (GM)
- GRADBENA MEJA NADSTREŠNICE
- ▼ UVOZ / IZVOZ
- VSTOPNO-IZSTOPNI KONTROLNI OBJEKT
- OBSTOJEČI OBJEKT
- ZELENE POVRŠINE
- OBSTOJEČ GOZDNI SESTOJ
- GOZDNI SESTOJ V RAVNNINI
- GOZDNI SESTOJ V NASIPU
- PROMETNE POVRŠINE
- TLAKOVANE POVRŠINE
- DREVESA IN GRMOVNICE (informativno)
- OGRAJA
- INDUSTRUSKI TIR
- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 13: Izsek iz OPPN – grafični del, št. načrta 4.2: Arhitekturna – zazidalna situacija – nivo pritličja

Javne površine

Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo zemljišča za gradnjo javnih cest in komunalnih naprav v območju OPPN z oznakami C1/1, C1/2, C2/1.

Etapnost gradnje

Prva oziroma začetna etapa obsega gradnjo vseh objektov v prostorski enoti PE1, vključno z ureditvijo Zaloške ceste in vse gospodarske javne infrastrukture na parceli C1/1.

Druga etapa, ki se jo lahko začne izvajati najprej hkrati s prvo etapo, obsega gradnjo vseh objektov in ureditev v prostorskih enotah PE2 in C2, vključno z vsemi ureditvami Zaloške ceste in gospodarske javne infrastrukture na parcelah C1/2 in C2/1. Pred pričetkom uporabe objektov v drugi etapi je treba zagotoviti navezavo območja OPPN na štajersko avtocesto prek povezovalne ceste Agrokombinatska–Hladilniška in njene navezave na Zaloško cesto ter rekonstruirane Zaloške ceste med območjem OPPN in podvozom pod železniškimi tirnimi napravami v Zalogu.

Tretja etapa, ki se jo lahko začne izvajati najprej hkrati z drugo etapo, obsega gradnjo vseh objektov in ureditev v prostorski enoti PE3, ki se jih lahko izvaja tudi v poljubnih podetapah, če te tvorijo zaključeno funkcionalno celoto.

Četrta etapa obsega gradnjo industrijskega tira. Dopustno jo je izvesti sočasno z drugimi etapami ali kasneje.

Varstvo pred hrupom

Prostorske enote PE1, PE2, PE3, PE4, C1 in C2 so v skladu z OPN MOL ID opredeljene kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom. Kolikor stavbe z varovanimi prostori ležijo v območju s IV. stopnjo varstva pred hrupom, se vrednotijo na mejne vrednosti, ki veljajo za III. stopnjo varstva pred hrupom.

Dopustne mejne ravni hrupa morajo biti v skladu z veljavnimi predpisi in Odlokom o OPN MOL ID.

Vsa hrupna dela, vezana na urejanje gozdnih sestojev (na primer sečnja), je dopustno izvajati izključno od 1. julija do 1. marca.

Pred začetkom urejanja območja OPPN je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da je ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dopustni ravni.

Za obstoječe objekte znotraj PE3 se izvedejo omilitveni ukrepi za zagotavljanje III. stopnje varstva pred hrupom, kot pasivni (menjava oken), ki jih zagotovi MOL, ter kot aktivni (ureditev nasipa, ki bo služil kot ovira širjenju in nov gozdnih sestoj v ravnini), ki jih zagotovi investitor.

Izvedba posegov v prostorskih enotah PE1 in PE2 je dopustna sočasno ali šele po izvedbi pasivne zaščite vseh preobremenjenih stanovanjskih objektov skladno z elaboratom: Ocena hrupne obremenitve za novi logistično distribucijski center v Ljubljani, varianta 30. maj 2018, A-PROJEKT, d.o.o, št. 35/2018-A, junij 2018 in v skladu s poročilom o vplivih na okolje, ter izvedbi aktivne protihrupne zaščite (izgradnja protihrupnega nasipa in ureditev novega gozdnega sestaja v ravnini).

Ureditev cest in priključevanje na javne ceste

Nove ureditve v območju OPPN se morajo na Zaloško cesto navezati v dveh priključkih, eden se izvede na zahodni strani in eden na vzhodni strani.

Dostop vozil do prostorske enote PE1 je treba urediti preko zahodnega priključka.

Prostorska enota C1:

- na severnem robu Zaloške ceste se ohrani obstoječa ureditev za pešce in kolesarje,
- na severnem robu Zaloške ceste je treba v neposredni bližini objekta A urediti postajališče za izposojo koles oziroma mestno kolo Bicikelj,
- na zahodnem delu prostorske enote je treba urediti obojestransko avtobusno postajališče v niši, ki mora omogočati ustavljanje najmanj enega zglobnega avtobusa ter peron za vstop/izstop potnikov,
- na južnem robu Zaloške ceste je treba na odseku med zahodnim priključkom, avtobusnim postajališčem in Ulico Minke Bobnar urediti hodnik za pešce,
- na obeh novih priključkih je treba na Zaloški cesti urediti pas za leve zavijalce v območja PE1, PE2 in PE3, v dolžini najmanj 40,00 m,
- na severnem kraku v zahodnem priključku je treba urediti dva ločena vozna pasova za levo in desno zavijanje na Zaloško cesto v dolžini najmanj 40,00 m in širine po 3,00 m ter en uvozni pas širine najmanj 3,00 m.

Prostorska enota C2:

- v prostorski enoti je treba omogočati nemoteno odvijanje prometa vseh vrst tovornih vozil,
- v prostorski enoti je treba zagotoviti obračališče za tovorna vozila,
- ob zahodnem robu prostorske enote je treba zagotoviti enostranski hodnik za pešce v širini vsaj 1,50 m,
- vse vozne pasove je treba izvesti v širini 3,75 m,
- iz prostorske enote je dopustno urediti dodaten dovoz preko prostorske enote PE2 za stavbo B v prostorski enoti PE1.

Mirujoči promet

Mirujoči promet je v območju prostorske enote PE1 predviden v podzemnih garažah in na terenu.

Vodovodno omrežje

Priključitev objektov v PE1, PE2 in PE3 se izvede na rekonstruirani vodovod dimenzije 200 mm v Zaloški cesti.

Kanalizacijsko omrežje

Za odvajanje odpadne komunalne vode iz objektov v PE1 in PE2 se na zahodni strani območja zgradi novi kanal v Zaloški cesti dimenzije 250 mm.

Plinovodno omrežje

Za priključitev stavb na sistem zemeljskega plina je treba od obstoječega glavnega plinovoda N 28000 DN 200 (PVC 200 mm) v liniji dostopne poti do objektov A in B prek železniške proge in Zaloške ceste izvesti glavno plinovodno omrežje dimenzije 150 mm.

Elektroenergetsko omrežje

Stavbe A, B in S1 na območju OPPN se bodo z električno energijo oskrbovale iz nove transformatorske postaje v PE1, objekta D1 in D2 pa iz obstoječe transformatorske postaje TP0736 Klemenova ulica 23.

Javna razsvetjava

Obstoječe omrežje javne razsvetljave poteka po Zaloški cesti. Obstoječe omrežje je ob izvedbi načrtovanih ureditev na območju OPPN treba ustrezno rekonstruirati. Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske elemente, uporabljane na območju Mestne občine Ljubljana. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo.

Dostopna cesta do objektov A in B ter cesta C2 se na Zaloško cesto priključujeta v trikrakih križiščih, ki se ju semaforizira.

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

1. višinske kote terena in pritličja:

- dopustno odstopanje višinskih kot pritličja in terena je največ $\pm 1,00$ m, razen pri višinski koti pritličja stavbe S1, kjer je odstopanje lahko večje,

2. parcelacija:

- dopustno je odstopanje zakoličbenih točk objektov skladno s spremembami v okviru dopustnih odstopanj tlorisnih gabaritov objektov,

3. prometne, komunalne in energetske ureditve:

- dopustne so spremembe intervencijskih poti v skladu s tehničnimi reštvami in z upoštevanjem pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora ter njihovim soglasjem,
- dopustna so odstopanja od poteka tras, dimenziij, ureditev objektov, naprav in priklučkov posamezne prometne, komunalne, energetske, telekomunikacijske infrastrukture in ureditev površin ter etapnosti, če so pri nadalnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki omogočajo ustrezno prometno funkcioniranje in dostopnost območja in ne poslabšujejo prostorskih, oblikovnih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda.

2.4 IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju lokacijske preveritve ni izvedenih lokacijskih preveritev po zadnji posodobitvi veljavnega OPN.

3. INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

3.1 OPIS ODSTOPANJ OD DOLOČB VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV

Vlagatelj pobude, družba BOLT d.o.o., z lokacijsko preveritvijo predлага, da se za namene izpolnitve gradbene namere omogoči gradnja trgovskega objekta brez hkratnega začetka gradnje poslovne stavbe – **dopusti individualno odstopanje** od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN in sicer, da se dopusti odstopanje od določil 21. člena odloka OPPN (etapnost gradnje).

Dopusti se odstopanje od določil **prve alineje 21. člena odloka OPPN (etapnost gradnje)** v prostorski enoti PE1, kjer v prvi etapi predvidena gradnja obsega gradnjo vseh objektov v prostorski enoti, vključno z ureditvijo Zaloške ceste in vse gospodarske javne infrastrukture na parceli C1/1, na način, da se omogoči gradnja trgovskega objekta brez hkratnega začetka gradnje poslovne stavbe.

Opis odstopanj:

3.1.1 Etapnost gradnje

Investitor želi pričeti z gradnjo trgovskega objekta v delu PE1, pri čemer investitor v poslovno stavbo trenutno ni zainteresiran za gradnjo. Glede na to, da je trgovska stavba v OPPN opredeljena kot samostojni stavba (A) z vsemi pripadajočimi ureditvami, se dopusti, da se stavba lahko zgradi neodvisno od poslovne stavbe (B).

Skladno z določilom 21. člena odloka OPPN (etapnost gradnje) bo v prostorski enoti PE1 upoštevana obveza po gradnji vseh objektov v prostorski enoti, vključno z ureditvijo Zaloške ceste in vse gospodarske javne infrastrukture na parceli C1/1, kot končnemu stanju. S podetapo se omogoči le gradnja trgovske stavbe (A) brez hkratnega začetka gradnje poslovne stavbe (B), ostali pogoji odloka OPPN se ne spreminja.

Predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja:

Predlog dopolnitve 21. člena:

Prva oziroma začetna etapa obsega gradnjo vseh objektov v prostorski enoti PE1, vključno z ureditvijo Zaloške ceste in vse gospodarske javne infrastrukture na parceli C1/1. **Stavbi A in B se lahko gradita časovno neodvisno, pri čemer je treba upoštevati vse ostale pogoje za prvo oziroma začetno etapo.**

Druga etapa, ki se jo lahko začne izvajati najprej hkrati s prvo etapo, obsega gradnjo vseh objektov in ureditev v prostorskih enotah PE2 in C2, vključno z vsemi ureditvami Zaloške ceste in gospodarske javne infrastrukture na parcelah C1/2 in C2/1. Pred pričetkom uporabe objektov v drugi etapi je treba zagotoviti navezavo območja OPPN na štajersko avtocesto prek povezovalne ceste Agrokombinatska–Hladilniška in njene navezave na Zaloško cesto ter rekonstruirane Zaloške ceste med območjem OPPN in podvozom pod železniškimi tirnimi napravami v Zalogu.

Tretja etapa, ki se jo lahko začne izvajati najprej hkrati z drugo etapo, obsega gradnjo vseh objektov in ureditev v prostorski enoti PE3, ki se jih lahko izvaja tudi v poljubnih podetapah, če te tvorijo zaključeno funkcionalno celoto.

Četrta etapa obsega gradnjo industrijskega tira. Dopustno jo je izvesti sočasno z drugimi etapami ali kasneje.

3.2 UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN, ZARADI KATERIH INVESTICIJSKA NAMERA NE ZADOSTI PROSTORSKIM IZVEDBENIM POGOJEM VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

Skladno s 127. členom ZUreP-2 je lokacijska preveritev novi instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejše prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-2 v 127. členu v povezavi s 129. členom določa, da če zaradi **obstoja objektivnih okoliščin** investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, instrument lokacijske preveritve investitorju omogoča **individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev**.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg – trgovske stavbe (A) brez hkratnega začetka gradnje poslovne stavbe (B) ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v OPPN so:

- **druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine; iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.**

Utemeljitev objektivnih okoliščin v zvezi z odstopanjem, navedenim v točki 3.1.1 Etapnost gradnje

Prva etapa obsega gradnjo vseh objektov v prostorski enoti PE1, torej trgovine (stavba A), poslovne stavbe (stavba B) in transformatorske postaje (TP) vključno z ureditvijo Zaloške ceste in vse gospodarske javne infrastrukture na parceli C1/1.

Vlagatelj lokacijske preveritve, želi omogočiti gradnjo trgovine pred gradnjo poslovnega objekta, saj investitor v trgovino želi investicijo izvesti čim prej in pričeti s poslovanjem trgovine, medtem ko investitor v poslovno stavbo trenutno ni zainteresiran za gradnjo te poslovne stavbe.

Pogoj hkratne gradnje trgovine in poslovne stavbe je omejujoča okoliščina, ki v danem primeru onemogoča investicijo.

Predlagani odstop od pogoja po hkratni gradnji trgovine (stavba A) in poslovne stavbe (stavba B) v ničemer ne spreminja ostalih določil Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 311: Zalog. S predlaganim odstopom od prostorskih izvedbenih pogojev se ne poslabšuje prostorskih, oblikovnih in okoljskih razmer v območju. Kar pomeni, da se ohranjajo določila v 21. členu OPPN glede etapnosti gradnje, samo v prvi etapi je dopustno izvesti stavbo A neodvisno od stavbe B. Pri čemer, v kolikor se prva gradi stavba A, mora biti hkrati izvedena tudi transformatorske postaje (TP) in ureditev Zaloške ceste ter vse gospodarske javne infrastrukture na parceli C1/1. Objekt B je v tem primeru še vedno vključen v 1. etapo, vendar se lahko izvede časovno neodvisno od objekta A.

Enako velja tudi, če bi obstajal interes, da se prva gradi stavba B, bi bila možna neodvisna gradnja od stavbe A, pogoji glede transformatorske postaje (TP) in ureditev Zaloške ceste ter vse gospodarske javne infrastrukture na parceli C1/1 pa se ohranjajo.

Zaradi zgoraj navedenih okoliščin se predлага, da se dovoli manjše odstopanje od določila 21. člena odloka OPPN, tako da bo možna neodvisna gradnja objektov.

4. UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

4.1 JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana.

Predlagano odstopanje ne spreminja namenske rabe prostora, niti ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora. Ohranjajo se prostorska ureditev območja OPPN, pogoji za gradnjo novih objektov, pogoji za posege na obstoječih objektih, pogoji za odstranitev obstoječih objektov, pogoji za ureditev utrjenih in zelenih površin, pogoji za varovanje okolja in ohranjanje narave ter pogoji za gradnjo prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture. Z lokacijsko preveritvijo se dopusti individualno odstopanje le za prostorski izvedbeni pogoj, s katerimi je določena obveza po sočasni gradnji vseh objektov v prostorski enoti PE1.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

4.2 GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEDEGA AKTA

S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta - OPPN 311: Zalog, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja.

Sprememba etapnosti gradnje ne bo spremenila načrtovane prostorske ureditve območja, temveč samo omogočila investitorjem bolj fleksibilno izvajanje poteka gradnje.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

4.3 VPLIVI NAMERAVANE GRADNJE NA MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIJIH ZEMLJIŠČ

Sprememba etapnosti gradnje ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja, saj se vsi prostorski izvedbeni pogoji, predpisani z OPPN ohranjajo.

Spremenjena etapnost gradnje ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj so posegi predvideni na zemljiščih, ki so v lasti investitorja, pri čemer se možnost pozidave sosednjih zemljišč ohranja skladno z določili OPPN.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

4.4 PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena), saj na območju lokacijske preveritve ni veljavnih državnih prostorskih aktov.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

II

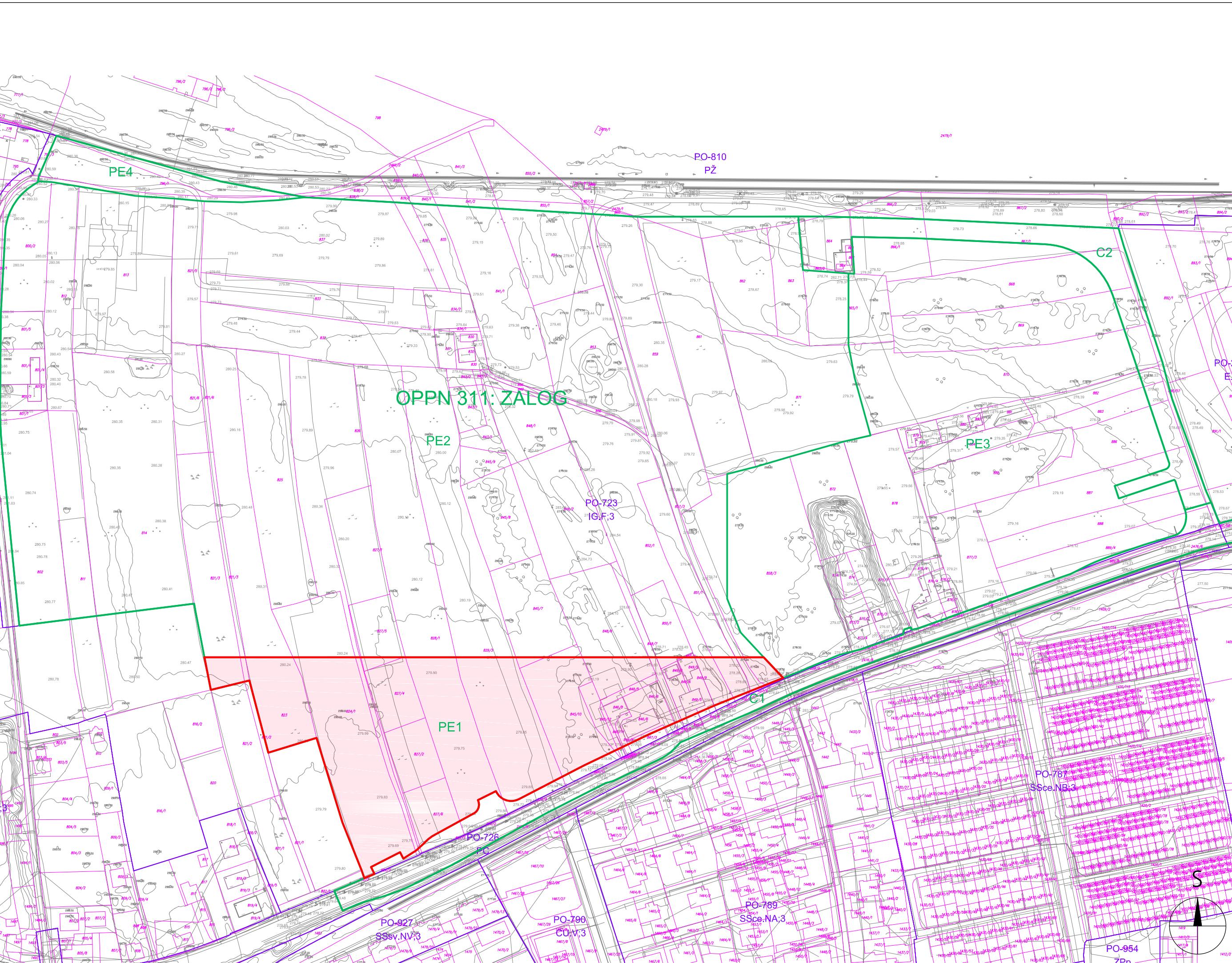
1

Grafični del

Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja
lokacijske preveritve

M 1:2000

Preliminarno mnenje o pravnih vidikih dopustnosti lokacijske preveritve za območje urejanja OPPN 311: ZALOG, Inštitut za javno upravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 18.7.2020



LEGENDA



MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE



KATASTRSKI NAČRT



TOPOGRAFSKI NAČRT



MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA



OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA



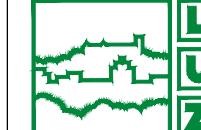
MEJA PROSTORSKE ENOTE OPPN



OZNAKA PROSTORSKE ENOTE OPPN



PROJEKTANT



LJUBLJANSKI URBANISTIČNI ZAVOD d.d.
Verovškova ulica 64, 1001 Ljubljana
Telefon +386(0)1 360 24 00
www.luz.si • info@luz.si

PROJEKT

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DEL OBMOČJA OPPN 311 ZALOG
(za prostorsko enoto PE1)

NAROČNIK

BOLT d.o.o.
Ulica nadgoriških borcev 34
1231 Ljubljana - Črnuče

ODGOVORNI VODJA PROJEKTA

Janja SOLOMUN, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS A-1520

ODGOVORNI PROJEKTANT

Janja SOLOMUN, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS A-1520

SODELAVCI

Nina BIZJAK KOMATAR, univ.dipl.inž.arh.

NAČRT

GEODETSKI IN KATASTRSKI NAČRT
S PRIKAZOM OBMOČJA
LOKACIJSKE PREVERITVE

ID PA:
ŠT. PROJEKTA: 8793
MERILO: 1:2000
ŠT. NAČRTA: 1
DATUM Januar 2021



PRELIMINARNO MNENJE

O PRAVNIH VIDIKH DOPUSTNOSTI LOKACIJSKE PREVERITVE ZA OBMOČJE UREJANJA OPPN 311: ZALOG

Naročnik:

**Mestna občina Ljubljana
Mestni trg 1
1000 Ljubljana**

Izvajalec:

**Inštitut za javno upravo
pri Pravni fakulteti v Ljubljani
Poljanski nasip 2
1000 Ljubljana**

Avtor mnenja:

**dr. Rajko Pirnat, redni profesor na
Pravni fakulteti v Ljubljani in direktor IJU**

Ljubljana, 18.7.2020

KAZALO

1	Uvod	<hr/> 3
2	Pogoji, pod katerimi je v postopku lokacijske preveritve dopustno ugoditi pobudi	<hr/> 5
3	Preliminarna ocena predložene možnosti lokacijske preveritve	<hr/> 8
3.1	Dopustnost okoliščin, zaradi katerih naj se dovoli odstop od prostorskega izvedbenega pogoja	<hr/> 9
3.2	Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP	<hr/> 10
4	Sklepna ugotovitev	<hr/> 11

1 Uvod

Dne 30.6.2020 je naročnik predložil v pravno presojo izpolnjevanje pogojev za ugoditev pobudi za lokacijsko preveritev za območje, ki ga ureja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 311 Zalog (Uradni list RS, št. 71/18; v nadaljevanju: OPPN).

Območje urejanja tega OPPN obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) PO-723 in dele EUP PO-726 in PO-207. Območje OPPN je razdeljeno na štiri prostorske enote, ki so namenjene ureditvam in gradnji objektov gospodarske cone (PE1, PE2, PE3 in PE4), in dve prostorski enoti, ki sta namenjeni gradnji gospodarske javne infrastrukture in rezervatom zanjo (C1 in C2).

V prostorski enoti PE1 je predvidena gradnja trgovske (A), poslovne (B) stavbe in transformatorske postaje (TP) s pripadajočimi ureditvami ter drevoredom ob Zaloški cesti. V prostorski enoti PE2 je za potrebe logistike predvidena gradnja logistično distribucijskega objekta (S1) z delom poslovnih površin, pripadajočim tehničnim objektom (S2) in vstopno izstopnim kontrolnim objektom. Predvidena je tudi ureditev pripadajočih manipulativnih površin, ki služijo za dostavo in odpremo blaga, manevriranje in začasno parkiranje tovornih vozil, prostih površin za nadomeščanje in zasaditev novih gozdnih sestojev ter umestitev industrijskega tira. V prostorski enoti PE3 je predvidena gradnja poslovnih stavb (D1 in D2) s parkirišči in zelenimi površinami ter dvojnim drevoredom ob Zaloški cesti, znotraj enote je dopustna ureditev peš in rekreacijskih poti. V prostorski enoti PE3 se obstoječe gozdne sestoje ohranja, znotraj njih je dopustna ureditev peš in rekreacijskih poti. Prostorska enota PE4 je namenjena ureditvi zelenih površin na raščenem terenu, dopustna je tudi ureditev peš in rekreacijskih poti. Prostorski enoti C1 in C2 sta namenjeni urejanju prometnih površin (prvi odstavek 9. člena OPPN).

Glede etapnosti gradnje 21. člen OPPN določa naslednje:

»(1) Prva oziroma začetna etapa obsega gradnjo vseh objektov v prostorski enoti PE1, vključno z ureditvijo Zaloške ceste in vse gospodarske javne infrastrukture na parceli C1/1.

(2) Druga etapa, ki se jo lahko začne izvajati najprej hkrati s prvo etapo, obsega gradnjo vseh objektov in ureditev v prostorskih enotah PE2 in C2, vključno z vsemi ureditvami Zaloške ceste in gospodarske javne infrastrukture na parcelah C1/2 in C2/1.

Pred pričetkom uporabe objektov v drugi etapi je treba zagotoviti navezavo območja OPPN na štajersko avtocesto prek povezovalne ceste Agrokombinatska–Hladilniška in njene navezave na Zaloško cesto ter rekonstruirane Zaloške ceste med območjem OPPN in podvozom pod železniškimi tirnimi napravami v Zalogu.

(3) Tretja etapa, ki se jo lahko začne izvajati najprej hkrati z drugo etapo, obsega gradnjo vseh objektov in ureditev v prostorski enoti PE3, ki se jih lahko izvaja tudi v poljubnih podetapah, če te tvorijo zaključeno funkcionalno celoto.

(4) Četrta etapa obsega gradnjo industrijskega tira. Dopustno jo je izvesti sočasno z drugimi etapami ali kasneje.«

Prva etapa torej obsega gradnjo vseh objektov v prostorski enoti PE1, torej trgovine (stavba A), poslovne stavbe (stavba B) in transformatorske postaje (TP). Slednje pomeni, da je treba v tej etapi zgraditi hkrati trgovino in poslovno stavbo. Vse druge ureditve so predvidene kasneje ali kvečjemu hkrati z ureditvami v PE1, tako da z gledišča obravnavanega vprašanja ne vplivajo na način izvedbe ureditev v PE1.

Naročnik navaja, da naj bi trgovino predvidoma gradil drug investitor kot poslovno stavbo. Investitor v trgovino želi investicijo izvesti čim prej in začeti s poslovanjem trgovine, medtem ko investitor v poslovno stavbo trenutno ni zainteresiran za izgradnjo te poslovne stavbe. Prostorski pogoj iz prvega odstavka 21. člena OPPN torej onemogoča investitorju v trgovino, da bi izvedel nameravano investicijo.

V zvezi s tem naročnik postavlja vprašanje, ali bi bilo mogoče v postopku lokacijske preveritve dovoliti odstop od prostorskega izvedbenega pogoja (v nadaljnjem besedilu: PIP) iz prvega odstavka 21. člena OPPN, da je treba trgovino in poslovno stavbo

zgraditi hkrati in dovoliti, da investitor v trgovino v začetku prve etape zgradi le trgovino in jo začne uporabljati.

Za pripravo tega mnenja smo od naročnika prejeli:

- grafični prikaz območja, na katerega so nanaša lokacijska preveritev;
- zadevni OPPN.

To mnenje je izdelano na podlagi predložene dokumentacije. Ne izključujemo možnosti, da bi bilo v določenih elementih drugačno, če bi se izkazalo, da nismo vedeli za dokumente ali podatke, ki bistveno vplivajo na obravnavana pravna vprašanja. Poleg tega je treba poudariti, da gre za preliminarno oceno, saj še ni pripravljena pobuda za nameravano lokacijsko preveritev in elaborat zanjo. Končna ocena njene sprejemljivosti bo odvisna od navedb v pobudi in rešitev v elaboratu, ter od izvedbe postopka lokacijske preveritve (razgrnitev, dokazni postopek, izjave strank in morebitnih stranskih udeležencev,...).

2 Pogoji, pod katerimi je v postopku lokacijske preveritve dopustno ugoditi pobudi

Pri obravnavi vsebinskih pogojev, pod katerimi je dovoljeno ugoditi pobudi, je treba najprej upoštevati, da vsaka pobuda za lokacijsko preveritev predlaga določeno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP) ali drugih pogojev in zahtev, ki jih za poseganje v prostor določa prostorski izvedbeni akt. Lokacijska preveritev je torej izjema od splošne ureditve prostorskoga načrtovanja, po kateri se pogoji za poseganje v prostor določijo s prostorskim aktom. To pa pomeni, da je treba to izjemo razlagati restriktivno, torej mora biti omejena le na tiste primere, ki jih dopušča zakon. Poleg tega je še treba opozoriti, da ima občinski svet pri odločanju o dovolitvi odstopanja od prostorskega akta z lokacijsko preveritvijo diskrecijsko pravico (odločanje po prostem preudarku), kar pomeni, da ni dolžan dovoliti odstopanja samo zato, ker so zakonski pogoji izpolnjeni, pač pa mora pri tem upoštevati tudi namen

lokacijske preveritve, ki je v tem, da je dosežena večja prilagodljivost prostorskih pogojev, pa to ni na škodo javnega interesa in drugih oseb.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadalnjem besedilu: ZUreP-2) dopušča odstopanje od prostorske ureditve, kot jo določa prostorski akt, v naslednjih primerih:

1. za namen izvajanja gradenj se lahko prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi;
2. za doseganje gradbenega namena prostorskoga izvedbenega akta se lahko dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu;
3. za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora.

Ad 1.

Oblika in velikost območja stavbnih zemljišč se lahko spremeni le, če so izpolnjeni naslednji pogoji (128. člen ZUreP-2):

- možna je le pri posamični poselitvi;
- upoštevati je treba fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju;
- velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, se lahko poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov;
- povečanje ne sme preseči 600 m².

Ad 2.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je mogoče v naslednjih primerih (129. člen ZUreP-2):

- če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju;
- v določenih primerih na obstoječih zakonito zgrajenih objektih.

V zvezi s prvo alinejo je treba poudariti, da mora biti podana objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera glede na PIP ni mogoča oziroma določenega PIP ni mogoče izvesti. Te objektivne okoliščine so naslednje:

- a. omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere (i) investitor ne more vplivati in (ii) onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške; zakon primeroma našteva take objektivne okoliščine: fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč;
- b. investicija naj bi bila izvedena z gradbenimi materiali in tehničnimi rešitvami, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z ekološkega in energetskega vidika ter z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije;
- c. medsebojna neskladnost PIP, določenih v prostorskem izvedbenem aktu.

Za obstoječe zakonito zgrajene objekte določa tretji odstavek 129. člena ZUreP-2 posebne pogoje, pod katerimi je mogoče odstopiti od posameznega PIP, in sicer:

- a. v primeru rekonstrukcije ali prizidave takega objekta, je dopustna spremembra gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta; vendar je to dopustno le, če je potrebno zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- b. v primeru nadomestne gradnje je dopustno manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta, ki ga nadomešča, pri čemer pa je določen nenavaden pogoj – če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa (več o tem v nadaljevanju);
- c. v primeru pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

V vseh navedenih primerih je odstopanje dopustno, če so kumulativno izpolnjeni naslednji pogoji:

- ni nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine (to je pleonazem, saj so cilji prostorskega razvoja v javnem interesu);
- z njim se doseže gradbeni namen prostorskega akta in ne spremeni načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivalne in delovne razmere in ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za zadevni prostor, in z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Ad 3.

Če prostorski izvedbeni akt ne dopušča začasne rabe določenega območja, jo je mogoče dopustiti z izvedbo lokacijske preveritve, pri čemer to ne sme:

- biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje;
- zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju in
- biti v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za to območje.

3 Preliminarna ocena predložene možnosti lokacijske preveritve

V obravnavanem primeru ne gre za določitev novega obsega stavbnih zemljišč, niti ne za rekonstrukcijo ali nadomestno gradnjo obstoječih objektov. Gre za novogradnjo in vprašanje je, ali je mogoče dopustiti v postopku lokacijske preveritve individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, ki ga določa OPPN glede načina izvedbe prve faze PE1, torej zahteve, da se gradnja trgovine izvede hkrati z gradnjo poslovne stavbe v prvi etapi gradnje na območju OPPN..

Vprašanje torej je, ali je mogoče v postopku lokacijske preveritve investitorju v trgovino omogočiti, da pri izvedbi svoje investicije odstopi od navedenega prostorskega pogoja. Gre za zelo omejujoč pogoj, saj dokler predvideni investitor v poslovno stavbno ni pripravljen začeti z gradnjo in jo tudi zgraditi, investitor v trgovino ne more izvesti nameravane gradnje, kljub temu, da je predvidena v veljavnem OPPN.

Pri tem je treba najprej ugotoviti, ali obstoji zakonsko doposten razlog za tak odstop, v nadaljevanju pa, ali ne obstojijo okoliščine, zaradi katerih kljub zakonsko dopustnemu razlogu tak odstop ni doposten.

3.1 Dopustnost okoliščin, zaradi katerih naj se dovoli odstop od prostorskega izvedbenega pogoja

Prvi odstavek 129. člena ZUreP-2 določa, da je tako odstopanje dopustno, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. Pri tem zakon našteva te objektivne okoliščine in ugotoviti je treba, ali so v konkretnem primeru take okoliščine izpolnjene.

Iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 je mogoče ugotoviti, da ta zakon sicer primeroma našteva objektivne okoliščine iz prvega odstavka, vendar vsebuje tudi splošno opredelitev objektivnih okoliščin, in sicer v delu besedila, kjer pravi »... 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«. Iz tega je mogoče sklepati, da so opredelilni znaki objektivnih okoliščin naslednji:

- gre za omejujoče okoliščine;
- v zvezi z lokacijo;
- investitor nanje ne more vplivati;
- terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.

V obravnavanem primeru gre za izredno hudo omejujočo okoliščino, saj pogoj hkratne gradnje trgovine in poslovne stavbe investitorju v trgovino v celoti onemogoča

investicijo. Ne gre torej zgolj za povzročanje nesorazmernih stroškov na strani investitorja, pač pa za onemogočanje investicije, kar je po našem mnenju še hujša posledica za investitorja. Hkrati je dejstvo, da investitor v poslovno stavbo trenutno ni zainteresiran za gradnjo tako, da investitor v trgovino nanj ne more vplivati. Ta okoliščina pa je zvezana z lokacijo, saj se nanaša prav na izvedbo obeh objektov v PE1.

Upoštevaje vse navedeno je okoliščina, da investitor v trgovino ne more začeti gradnje trgovine brez hkratnega začetka gradnje poslovne stavbe, nedvomno objektivna okoliščina, zaradi katere ni mogoče zadostiti prostorskemu izvedbenemu pogoju izvedbe prve faze gradnje v PE1 iz prvega odstavka 21. člena OPPN in ki zato onemogoča nameravano gradnjo trgovine. Ob upoštevanju, da ta prostorski izvedbeni pogoj nesorazmerno obremenjuje prav investitorja v trgovino, je upravičeno, da se v postopku lokacijske preveritve dovoli investitorju odstop od tega pogoja.

Ob tem je treba povedati, da bo v postopku lokacijske preveritve treba preizkusiti, ali ni zaradi razdelitve prve etape gradnje objektov potrebno z drugo alinejo šestega odstavka 131. člena ZUreP-2 določiti kakšne nove prostorske pogoje za samostojno gradnjo trgovine. Zlasti se to nanaša na morebitne infrastrukturne ureditve (infrastrukturne ureditve

3.2 Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP

Preizkusiti je še treba, ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZureP-2. To, da te ovire ne obstojijo, bo moral izkazati elaborat lokacijske preveritve, navesti pa jih bo morala tudi pobuda za začetek postopka lokacijske preveritve. V tej fazi je mogoče le kratko preliminarno obravnavati te ovire in jih v luči nameravane lokacijske preveritve komentirati.

Predlagano odstopanje od PIP o hkratni gradnji objektov v prvi fazi (trgovine in poslovne stavbe v PE1) ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine. To odstopanje zagotavlja čem prejšnjo izgradnjo trgovine in s tem dodaten

servis za zagotavljanje preskrbe prebivalcev tega območja, kar je nedvomno v javnem interesu.

Iz istega razloga se s predlaganim odstopanjem tudi doseže gradbeni namen OPPN, torej zgraditev trgovine za preskrbo prebivalcev območja, ki tem prebivalcem zagotavlja bolj ugodne bivalne pogoje. To odstopanje tudi ne bodo spremenilo videza območja, pa tudi ne bivalnih in delovnih razmer oziroma jih bo izboljšalo. Pri tem je treba upoštevati, da bo po podatkih, s katerimi razpolagamo, trgovina sicer v celoti zgrajena skladno z OPPN.

Predlagano odstopanje verjetno ne bo zmanjšalo možnosti pozidave sosednjih zemljišč. To odstopanje od izvedbe prve faze ni take narave, da bi spremnjalo gabarite ali lego objektov na način, da bi to vplivalo na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

Zadnji pogoj, torej da je to odstopanje skladno z veljavnimi pravnimi režimi na območju in državnimi prostorskimi akti za to območje, bo treba preveriti v postopku izdaje lokacijske preveritve, saj s potrebnimi podatki ob izdelavi tega mnenja ne razpolagamo. Vendar menimo, da neskladij s pravnimi režimi in državnimi prostorskimi akti ni pričakovati, saj bo gradnja trgovine razen glede zahteve o hkratni gradnji s poslovno stavbo izvedena v celoti skladno z OPPN.

4 Sklepna ugotovitev

V tej fazi, upoštevaje podatke, ki so na razpolago za izdelavo tega mnenja, je mogoče oceniti, da je odstopanje od zahteve faznosti gradnje iz prvega odstavka 21. člena OPPN mogoče dopustiti. Okoliščina, da investitor v trgovino ne more začeti gradnje trgovine brez hkratnega začetka gradnje poslovne stavbe, je nedvomno objektivna okoliščina iz drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, zaradi katere ni mogoče zadostiti prostorskemu izvedbenemu pogoju izvedbe prve faze gradnje v PE1 iz prvega odstavka 21. člena OPPN in ki zato onemogoča nameravano gradnjo trgovine. Ob upoštevanju, da ta prostorski izvedbeni pogoj nesorazmerno obremenjuje prav investitorja v trgovino, so izpolnjeni zakonski

pogoji za obstoj objektivne okoliščine, zaradi katere je upravičeno, da se v postopku lokacijske preveritve dovoli investitorju odstop od tega pogoja.

Prav tako glede na podatke, s katerimi razpolagamo, ni videti, da bi obstajala katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, zaradi katerih lokacijske preveritve ni mogoče dovoliti.

Hkrati je treba omeniti, da bo morda treba v sklepu o lokacijski preveritvi v skladu z drugo alinejo šestega odstavka 131. člena ZUreP-2 določiti nove prostorske pogoje, pod katerimi je nameravana investicija dopustna, zlasti glede morebitnih novih pogojev v zvezi z infrastrukturnimi ureditvami.

Na koncu ponovno poudarjamo, da gre za preliminarno oceno dopustnosti dovolitve navedene lokacijske preveritve in da bo podrobnejšo oceno mogoče dati, ko bo pripravljena pobuda za lokacijsko preveritev in elaborat te preveritve.

**RAJKO
PIRNAT**

prof. dr. Rajko Pirnat

Digitalno podpisal
RAJKO PIRNAT
Datum: 2020.07.18
18:54:36 +02'00'

Direktor inštituta