

Vlagatelj (ime in priimek oz.
naziv pravne osebe)

BOLT d.o.o.

Naslov / sedež / pošta

**Ulica Nadgoriških borcev 34
1231 Ljubljana - Črnuče**


Telefon / e - pošta

tbole69@gmail.com

Datum

September 2020

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestna uprava
ODDELEK ZA UREJANJE PROSTORA
Poljanska cesta 28, p.p. 25
1001 Ljubljana

sprejemni  2	Mestna občina Ljubljana	Oddelek za urejanje prostora
	Mestna uprava	
Prejeto:	05 -10- 2020	Sig. z.: 10
Številka zadeve:	35023-23/2020-1	Pril.:
		Vredn.:

POBUDA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

1. Namen lokacijske preveritve (ustrezno označi)

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) podajam pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za naslednji namen:

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

2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
827/2	1770 - Kašelj	Franci Dovč, Milčetova pot 2,1260 Lj-Polje
821/3 -del	1770 - Kašelj	Branko Zorko, Besnica 22E,1000 Ljubljana
823-del	1770 - Kašelj	Mirko Kovačič, Grm 12,8210 Trebnje
824/1-del	1770 - Kašelj	Mirko Kovačič, Grm 12,8210 Trebnje
826-del	1770 - Kašelj	Alojz Dovč, Milčetova pot 4,1260 Lj-Polje
827/1-del	1770 - Kašelj	Alojz Dovč, Milčetova pot 4,1260 Lj-Polje
827/4-del	1770 - Kašelj	Franci Dovč, Milčetova pot 2,1260 Lj-Polje
827/6-del	1770 - Kašelj	Marija Virant, Milčetova pot 2,1260 Lj-Polje
828/1-del	1770 - Kašelj	Tomaž Bole, Ulica Nadgoriških borcev 34,1231 Ljubljana-Črnuče

3.1 Kratek opis zelenega posega

Območje obravnave se urejanja z **Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 311 Zalog** (Uradni list RS, št. 71/18, v nadaljevanju OPPN). Z OPPN je načrtovana gradnja stavb logistično-distribucijske in storitvene dejavnosti, skladišč, upravnih in trgovskih stavb s spremljajočimi tehničnimi objekti in manipulativnimi površinami.

Predlagani poseg se nahaja 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 načrtom parcelacije (19. člen) je določena **parcels P1/1, namenjena gradnji trgovske stavbe A in zunanje ureditve**, ki obsega parcelo: 827/2 ter dele parcel 821/3, 823, 824/1, 826, 827/1, 827/4, 827/6 in 828/1, v katastrski občini 1770 Kašelj.

V prostorski enoti PE1 so določene še parcele: P1/4: parcela, namenjena gradnji poslovne stavbe B s podzemno garazo in zunanje ureditve, P1/2: parcela, namenjena gradnji transformatorske postaje in zunanje ureditve in P1/3: parcela, namenjena ureditvi dostopa za objekte A, B in TP. Parcela P1/3 obsega del parcele 828/1, k.o. Kašelj.

Vlagatelj pobude, družba BOLT d.o.o., želi, da se v prostorski enoti PE1, **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. Gré za omejujočo okoliščino in onemogočanje investicije, ki je predvidena z OPPN.

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Območje obravnave obsega parcele: 827/2, 821/3 -del, 823-del, 824/1-del, 826-del, 827/1-del, 827/4-del, 827/6-del in 828/1-del, vse k.o. Kašelj, ki 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 - ZKŽ-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) ležijo v delu EUP PO-723, ki ima predpisano namensko rabo prostora IG - gospodarske cone.

Za območje obravnave velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 311 Zalog (Uradni list RS, št. 71/18). Območje obravnave leži v delu prostorske 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 21. člena OPPN je predpisana **etapnost gradnje, ki predpisuje, da 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.**

Vlagatelj pobude, družba BOLT d.o.o., z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namene izpolnitve njegove gradbene namere - **izgradnja trgovskega objekta (A) – dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN in sicer, da se:**
dopusti odstopanje od določil 21. člena odloka OPPN (etapnost gradnje), tako da se v prostorski enoti PE1 **dopusti gradnja trgovske stavbe (A) brez hkratnega začetka gradnje poslovne stavbe (B).**

Opis odstopanj:

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 določili 21. člena odloka OPPN (etapnost gradnje) bo v prostorski enoti PE1 upoštevana **obveza po izvedbi prve oziroma začetne etape, pri čemer se dopusti gradnja trgovske stavbe (A) brez hkratnega začetka gradnje poslovne stavbe (B), ostali pogoji odloka OPPN se ne spreminjajo.**

4. Priloge		
<input type="checkbox"/>	I.	Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga) Naslov elaborata: Datum izdelave elaborata: Izdelovalec elaborata: ZAPS ident. št. izdelovalca:
<input type="checkbox"/>	II.	Pooblastilo pobudnika/investitorja, če pobudo vlaga njegov zastopnik oziroma pooblaščenec
<input type="checkbox"/>	III.	Veljavni upravni akti na zemljišču (gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, inšpekcijske odločbe idr.)
<input type="checkbox"/>	IV.	Soglasje lastnika/solastnika, če pobudnik ni izključni lastnik zemljišča

1. Pogoju za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi je plačilo nadomestila za stroške postopka, za kar bo pobudniku/investitorju izdan Sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve v skladu z Odlokom o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/18). Plačilo nadomestila ne zagotavlja potrditve sklepa o lokacijski preveritvi na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana.

2. MOL OUP lahko zahteva dopolnitev te pobude ali elaborata lokacijske preveritve zaradi strokovnih ugotovitev MOL ali zahtev nosilcev urejanja prostora, ki v postopku podajo mnenje o ustreznosti elaborata.

Izjavljam, da sem sočasno s pobudo oddal označene priloge, in s podpisom potrjujem, da so navedeni podatki ažurni in resnični.

Podpis vlagatelja pobude:

TOMAŽ BOLE

Ime in priimek

Lastnoročni podpis

Žig
(za pravne osebe)

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

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za EUP PO-723-del so:

- 127., 129., 131., 132. in 133. člen Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), Uradni list RS 61/2017, ki določajo namen, vsebine, postopek, stroške in posledice veljavnosti 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,
- 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,
- Odlokom 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 hitrejšo 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 – **gradnja trgovske stavbe (A)** 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.

Predlagano individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev o hkratni gradnji objektov v prvi fazi (trgovske in poslovne stavbe) **ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana**. Z OPPN je že načrtovana gradnja trgovske stavbe, z odstopanjem pa se bo zagotovila njena čim prejšnja izvedba.

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 spreminjajo.

Skladno s prvim odstavkom 129. člena v povezavi z drugo alinejo šestega odstavka 131. člena ZUreP-2 Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo investicijske namere, ki bi nastali zaradi razdelitve prve etape gradnje v PE1.

Nameravana gradnja predstavlja del predvidenih ureditev ob Zaloški cesti, skladno z urbanistično zasnovo, predvideno v OPPN. Gradnja trgovskega objekta ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj so posegi predvideni na zemljiščih, ki so v lasti investitorja.

Na območju lokacijske preveritve niso opredeljeni varstveni režimimi. Predvideni posegi ne spreminjajo pogojev, ki so bili upoštevani že pri izdelavi OPPN, in na katere so bila pridobljena pozitivna mnenja pristojnih NUP v postopku izdelave OPPN.

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 so izpolnjeni pogoj iz 1., 2., 3 in 4. alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2.

Opomba: Pobuda za izvedbo postopka lokacijske preveritve je izdelana ob upoštevanju Preliminarnega mnenja o pravnih vidikih dopustnosti lokacijske preveritve za območje urejanja OPPN 311:Zalog, Inštitut za javno upravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, Poljanski nasip 2, 1000 Ljubljana, z dne 18.7.2020.