

Vlagatelj (ime in priimek oz. naziv pravne osebe) AG-MA gradbeništvo d.o.o.  
Naslov / sedež / pošta Rozmanova Ulica 15, 8000 Novo mesto

Telefon / e - pošta andrej.muhič@ag-ma.net

Datum 9. 10. 2020



Mestna občina  
Ljubljana

Oddelek za  
urejanje  
prostora

sprejemni žig MOL mestna uprava

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

Prejeto:	09-10-2020	Sig. z.:	TOL
Številka zadeve:	35050-5/2019-15	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	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
309/43 (del)	1740 – SPODNJA ŠIŠKA	AG-MA gradbeništvo d.o.o., Rozmanova Ulica 15, 8000 Novo mesto
309/42	1740 – SPODNJA ŠIŠKA	CLAPA gradbeno podjetje d.o.o., Ob dolenski železnici 122, 1000 Ljubljana

### 3.1 Kratak opis zelenega posega

Predvidena je rekonstrukcija in sprememba namembnosti industrijskih stavb (hal) na zemljišču s parcelnima št. 309/43 (del) in 309/42, obe k. o. 1740 – Spodnja Šiška. Načrtuje se sprememba namembnosti nekdanjih industrijskih stavb v stavbe za šport s spremljajočima trgovsko in gostinsko dejavnostjo, s čimer se bo območje programsko obogatilo in izvedla prenova obstoječih dotrajanih objektov. Gre za spremembo iz bolj v manj intenzivno namembnost z manj škodljivimi vplivi načrtovanih dejavnosti na prostor in okolje.

Cilj rekonstrukcije in spremembe namembnosti objektov je vzpostavitev ustreznih pogojev za izvajanje **športno plezalnega centra**.

### 3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Območje obravnave obsega zemljišči s parc. št. 309/43 (del) in 309/42, obe k. o. 1740 – Spodnja Šiška.

Na območju obravnave so v veljavi 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) in Odlok o zazidalnem načrtu za območje urejanja ŠP2/1 Litostroj – del (Uradni list RS, št. 61/99, 76/06 in 78/10).

Izvedbeni prostorski načrt – Zazidalni načrt za območje urejanja ŠP2/1 Litostroj – del (v nadaljevanju ZN ŠP2/1 Litostroj – del) območje opredeljuje kot del funkcionalne enote F5 TIKI in cestnega odseka Cf2. Območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj je namenjeno proizvodnim, skladiščnim, obrtnim, storitvenim, servisnim, trgovskim in poslovnim dejavnostim. V 4. členu Odloka o ZN za območje urejanja ŠP2/1 Litostroj – del je navedeno, da so v morfoloških enotah, v katerih namembnost ni izključna, izjemno dovoljene tudi druge kompatibilne namembnosti.

Vlagatelj z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za izpolnitev gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta **dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v ZN ŠP2/1 Litostroj – del, za namen rekonstrukcije obstoječega objekta, ki pomeni spremembo namembnosti obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami (zaščita okolja).**

**Predlaga, da se v delu funkcionalne enote F5 dopusti tudi rekonstrukcija s spremembo namembnosti in umestitev objektov 12650 Stavbe za šport s spremljajočima trgovsko dejavnostjo - 12301 Trgovske stavbe (do 2000,00 m2 BTP objekta ali dela objekta) in gostinsko dejavnostjo (bar) – 12112 Gostilne, restavracije in točilnice.**

Skladno z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del je območje obravnave opredeljeno kot del enote urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) ŠI-408. Za območje je predpisana namenska raba prostora IG - gospodarske cone. Območja IG so namenjena tehnološkemu parkom, proizvodnim dejavnostim z industrijskimi stavbami, skladišči in spremljajočimi stavbami za storitvene dejavnosti. Poleg stavb za gospodarske dejavnosti so dopustne tudi stavbe za šport.

**Predlagani poseg odstopa od določil veljavnega ZN ŠP2/1 Litostroj – del (za območje funkcionalne enote F5), saj je v sklopu rekonstrukcije objekta predvidena sprememba namembnosti v stavbo za šport s spremljajočima trgovsko in gostinsko dejavnostjo.**

**Odstopanja od določil ZN ŠP2/1 Litostroj – del so omejena na zagotavljanje bistvenih zahtev (varovanje okolja) in na usklajitev s splošnimi določili nadrejenega prostorskega akta OPN MOL ID. Vsi ostali pogoji predpisani z OPN MOL ID in ZN ŠP2/1 Litostroj – del se ne spreminjajo.**

### 3.3 Utemeljitev predloga za izvedbo postopka lokacijske preveritve glede na 127. – 133. člen ZUrep-2

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za del območja ZN za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj - del (za dele funkcionalne enote F5 in cestnega odseka Cf2) so:

- 127., 129., 131., 132. in 133. člen Zakon o urejanju prostora (ZUrep-2), Ur.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,
- Odlok o zazidalnem načrtu za območje urejanja ŠP2/1 Litostroj – del, Uradni list RS, št. 61/99, 76/06 in 78/10.

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 oziroma drugih okoliščin** investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, instrument lokacijske preveritve investitorju omogoča **individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev**. Skladno s prvo alinejo 3. odstavka 129. člena ZUreP-2 lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih v primeru, če gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

*Utemeljitev individualnega odstopanja je podrobneje navedena v točki 3.2 elaborata, ki je priloga k tej pobudi.*

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana. Javni interes se izraža skozi izhodišča in cilje prostorskega razvoja, zastavljene v OPN MOL SD. Temeljno izhodišče za urbanistično urejanje prostora MOL je prednostno zagotavljanje površin za razvoj »navznoter« z zgoščevanjem poselitve in prenovo, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo. Strateške usmeritve glede varstva pitne vode vključujejo tudi naslednja cilja: zagotavljati potrebno količino kakovostne zdrave pitne vode vsem prebivalcem MOL in sanirati obstoječe vire onesnaževanja znotraj vodovarstvenih območij vodnih virov. Območje predlaganega posega se nahaja na vodovarstvenem območju z režimom 3A po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15). Obstojec proizvodni objekt bi ob nadaljnji proizvodnji predstavljal potencialen vir onesnaženja pitne vode, predlagana sprememba namembnosti pa to nevarnost bistveno zmanjšuje oziroma odstrani. S sanacijo se lažje zagotavlja tudi potrebno količino kakovostne zdrave pitne vode.

Predlagana sprememba namembnosti dela proizvodnega objekta v športno-plezalni center sledi tudi strateškemu ciljem na področju športa. Odlok OPN MOL SD v točki 6.2.2.7 Šport med cilje uvršča zasnovo omrežja športnih centrov, ki bodo dostopni prebivalcem v vseh mestnih območjih in bodo na ravni MOL zagotavljali zakonsko predvideni normativ 0,5 m<sup>2</sup> pokritih površin na prebivalca in 3 m<sup>2</sup> odprtih površin na prebivalca. Športno-rekreacijske površine se v prostor umešča v skladu z načeli trajnostnega razvoja mest - dostopnost se prednostno zagotavlja za kolesarje in pešce oziroma s sredstvi JPP. Predvideni športno plezalni center se nahaja v Šiški, kjer je največja gostota stanovanjskih sosesk v MOL in je dobro dostopen za tamkajšnje prebivalce.

S predlagano rekonstrukcijo in spremembo namembnosti nekdanjih industrijskih hal bo upoštevan gradbeni namen, kot ga določa prostorski izvedbeni akt ZN ŠP2/1 Litostroj – del, ki dopušča novogradnje, nadomestne gradnje, prizidave, nadzidave, rekonstrukcije, adaptacije ter spremembe namembnosti z upoštevanjem vseh ostalih določil odloka, pri čemer bodo upoštevani tudi vsi splošni prostorski izvedbeni pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v območju namenske rabe IG - gospodarske cone, določeni v OPN MOL ID.

Nameravana rekonstrukcija in sprememba namembnosti ne bo spremnila načrtovanega videza območja, bivalne in delovne razmere v objektu ter stanje okolja pa se bodo s prenovo objekta izboljšale. Gre za spremembo iz bolj v manj intenzivno namembnost, z manj škodljivimi vplivi načrtovanih dejavnosti na prostor in okolje.

Nameravana rekonstrukcija in sprememba namembnosti stavbe ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj so posegi predvideni znotraj obstoječih stavb.

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15), saj je poseg dovoljen, če so v postopku izdaje vodnega soglasja za gradnjo preverjeni vplivi na vodni režim in stanje vodnega telesa ter je izdano vodno soglasje. Poseg tudi ni v nasprotju z Uredbo o območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkih ogljikovodikov (Uradni list RS, št. 102/03, 41/04 – ZVO-1, 120/04 in (7/06).

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.

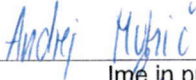

***Glede na navedeno so izpolnjeni pogoj iz 1.,2.,3 in 4. alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2.***

4. Priloge		
<input checked="" type="checkbox"/>	I.	<p>Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga)</p> <p>Naslov elaborata: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA ZN ZA OBMOČJE UREJANJA ŠP 2/1 LITOSTROJ - DEL (ZA DELE FUNKCIONALNE ENOTE F5 IN CESTNEGA ODSEKA Cf2)</p> <p>Datum izdelave elaborata: avgust 2020</p> <p>Izdelovalec elaborata: LUZ d. d., Verovškova 64, Ljubljana, Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.</p> <p>ZAPS ident. št. izdelovalca: 1520 A</p>
<input type="checkbox"/>	II.	Pooblastilo pobudnika/investitorja, če pobudo vlaga njegov zastopnik oziroma pooblaščenec
<input checked="" 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. Pogoji 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:

  
 \_\_\_\_\_  
 Ime in priimek  
 \_\_\_\_\_  
 Lastnoročni podpis  
  
 Žig  
 (za pravne osebe)