

Vlagatelj (ime in priimek oz. naziv pravne osebe) Javno podjetje Ljubljanska parkirišča in tržnice, d.o.o.

Naslov / sedež / pošta Kopitarjeva ulica 2, 1000 Ljubljana

Kontaktna oseba Urška Dirjec Meško

Telefon / e - pošta 041 334 088

Datum 04-april-2022

sprejemni žig MOL

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

## 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, 199/21 – ZureP-3, 20/22 – odločba US; 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       |
|-------------------|-----------------------|-------------------------|
| 618/6             | 2677 - Prule          | Mestna občina Ljubljana |

### 3.1 Kratek opis zelenega posega

Javno podjetje Ljubljanska parkirišča in tržnice d.o.o. kot upravljalec pristanišča Špica načrtuje v obstoječem servisnem objektu ureditev gostinskega lokala – kavarne višjega ranga z letnim vrtom.

Obstoječ servisni objekt, v katerem je predvidena ureditev gostinskega lokala je namenjen tehničnim prostorom, skladiščem, sanitarijam in drugim pomožnim prostorom pristanišča. V objektu, kljub temu da so v njem urejeni vsi načrtovani servisni prostori, ostaja še veliko neizkoriščenega prostora. Zato se z lokacijsko preveritvijo želi razširiti nabor dopustnih dejavnosti, ki jih je mogoče urediti v tem objektu, v obsegu do 50 m<sup>2</sup>.

Objekt se nahaja v območju, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Špice (Uradni list RS, št. 69/09, 78/10 in 79/12), v nadaljevanju OPPN. Ker prostorski akt gostinskega lokala v delu pristanišča, kjer se nahaja obstoječi servisni objekt ne predvideva, pobudnik predlaga, da se njegova investicijska namera preveri skozi postopek lokacijske preveritve.

### 3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se v servisnem objektu, postavljenem na zemljišču parcela št. 618/6 k.o. Prule v prostorski enoti PE1 dopusti ureditev gostinskega lokala.

Vlagatelj pobude za izvedbo lokacijske preveritve predlaga, da se na območju preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v OPPN, ki v 9. členu, v drugem odstavku točke 1. Namembnost, Prostorska enota PE1, določa:

***V paviljonu je dopustna ureditev 12112 Gostilne, restavracije in točilnice. Pergolo je dopustno nameniti 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, 12620 Muzeji in knjižnice, 12301 Trgovske stavbe, 12112 Gostilne, restavracije in točilnice. V servisnih objektih je dopustna ureditev le tehničnih prostorov, skladišč, sanitarij in drugih pomožnih prostorov.***

Predlagano odstopanje se glasi:

**V paviljonu je dopustna ureditev 12112 Gostilne, restavracije in točilnice. Pergolo je dopustno nameniti 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, 12620 Muzeji in knjižnice, 12301 Trgovske stavbe, 12112 Gostilne, restavracije in točilnice. V servisnih objektih je dopustna ureditev le tehničnih prostorov, skladišč, sanitarij, 12112 Gostiln, restavracij in točilnic (do 50 m<sup>2</sup> BTP) in drugih pomožnih prostorov.**

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

#### **Pravne podlage za izvedbo postopka lokacijske preveritve**

Pravne podlage za izvedbo postopka lokacijske preveritve so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), v nadaljevanju ZUrep-2, ki v 127., 129., 131., 132. in 133. členu določa 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),

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popravek, 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popravek, 72/13 – DPN, 71/14 – popravek, 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 nadaljevanju OPN MOL ID,
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Špice (Uradni list RS, št. 69/09, 78/10 in 79/12), v nadaljevanju OPPN.

Pobudnik predlaga izvedbo lokacijske preveritve za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih ureditvenih pogojev. Pravna podlaga za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na podlagi lokacijske preveritve so navedene v drugi alineji 127. člena in 129. členu ZUreP-2.

V drugi alineji 127. člena ZUreP-2 je določeno, da je na podlagi lokacijske preveritve za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopustno individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v prostorskem aktu.

V prvem odstavku 129. člena ZUreP-2 je določeno, da lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kadar investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu izvedbenemu pogoju v veljavnem prostorskem aktu. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

#### **Dopustnost lokacijske preveritev za dopolnitev namembnosti servisnega objekta v prostorski enoti PE1**

Dopustnost individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev - dopolnitev namembnosti v delu obstoječega servisnega objekta v prostorski enoti PE-1 na podlagi lokacijske preveritve se predlaga zaradi objektivnih okoliščin. Ob načrtovanju servisnega objekta je bilo pričakovano, da bo potreba po servisnih površinah bistveno večja, kar pa se ni zgodilo. Servisni objekt je v veliki meri neizkoriščen.

Gre torej za objektivno okoliščino (povpraševanje uporabnikov pristanišča po servisnih površinah), ki se ni realizirala v načrtovanem obsegu, na kar investitor ni mogel vplivati. Ta okoliščina je zvezana z lokacijo in je za investitorja omejujoča, saj neuporabljenih površin v servisnem objektu ne more nameniti za gostinsko dejavnost, ki bi omogočala večji pritok sredstev za vzdrževanje in upravljanje objekta, ter povrnitev investicije v objekt. Zaradi tega nastajajo investitorju nesorazmerni stroški, upošteva seveda velikost objekta, saj je ta objekt treba kljub vsemu v celoti upravljati in vzdrževati v dobrem stanju.

To predstavlja nesorazmerne stroške za investitorja in predstavlja objektivno okoliščino iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. Odstopanje je dopustno, kadar investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu izvedbenemu pogoju.

Načrtovana gostinska namembnost je že dopustna v območju OPPN, vendar na drugi lokaciji – v paviljonu. Ker je bil servisni objekt po obsegu predimenzioniran, se sedaj ista enaka dejavnost načrtuje še v delu obstoječega servisnega objekta. S takšno dopolnitvijo se ureditev območja OPPN ne spreminja. Nobena od načrtovanih dejavnosti se po obsegu ne manjša. Ker je načrtovana gostinska dejavnost višjega ranga se parkovna ureditev le vsebinsko obogati.

#### Dopustnost lokacijske preveritve glede na druge pogoje

Kumulativno so izpolnjeni tudi vsi pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP, ki določa, da je individualno odstopanje 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,
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

#### Skladnost individualnega odstopanja z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Na območju načrtovane dodatne dejavnosti ni evidentiranega javnega interesa, ki bi bil drugačen, kot je vključen v OPPN za ureditev območja.

Cilji prostorskega razvoja MOL so določeni v Odloku 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).

Območje Špice je opredeljeno kot druga parkovna ureditev mestnega pomena. Poglavitni cilji prostorskega razvoja zelenih površin v mestu je vzpostaviti mrežo, ki glede na pomen za mesto določa tudi njihovo ureditev. Parkovne ureditve imajo tako poleg klimatskega in ekološkega pomena še ureditve, ki omogočajo njihovo nekonfliktno rekreacijsko souporabo.

#### Doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta

Na podlagi lokacijske preveritve bi bil dosežen gradbeni namen OPPN, ki določa, da so na območju Špice dopustne raznolike ureditve, poleg parkovnih tudi rekreacijske in ureditve za druženje obiskovalcev območja. Pobudnik ob tem zadosti vsem drugim prostorskim izvedbenim pogojem.

#### Zagotovila, da nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na naselje

Zaradi predlagane dopolnitev namembnosti - dodatne dejavnosti se zunanost obstoječega objekta dimenzijsko ali oblikovno ne bo spreminjala. Videz območja se zato ne bo spreminjal, bivalne in delovne razmere na njem se ne bodo slabšale, motečega vpliva na naselje ne bo.

#### Možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Predlagana dodatna dejavnost je predvidena znotraj obstoječega objekta in v nobenem oziru ne bo vplivala na pozidavo ali ureditev sosednjih zemljišč.

**Skladnost s pravnimi režimi**

Predlagano odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na območju OPPN.

|    | Vrsta varovanja in omejitev     |    | oznaka    |                                                                                                      |
|----|---------------------------------|----|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Kulturna dediščina              | da | 329       | Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana - spomenik                                                 |
|    |                                 |    | 29688     | Ljubljana – Arheološko najdišče Prule - spomenik                                                     |
|    |                                 |    | 9431      | Ljubljana – Gruberjev prekop - dediščina                                                             |
|    |                                 |    | 386       | Ljubljana - Regulirana struga Ljubljanice – vplivno območje spomenika                                |
|    |                                 |    | 30842     | Ljubljana - Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov – vplivno območje spomenika             |
|    |                                 |    | 8792      | Ljubljana – Karlovško predmestje - spomenik                                                          |
|    |                                 |    | 328       | Ljubljana - Mestno jedro - dediščina                                                                 |
| 2  | Varovana območja narave         | da | 1713      | Obrečni prostor Ljubljanice, Gruberjevega prekopa in Špice – spomenik oblikovane narave              |
|    |                                 |    | SI3000291 | Ljubljana – Gradaščica – Mali Graben - območje Natura 2000 – potencialno posebno ohranitveno območje |
|    |                                 |    | 94100     | Ljubljana – Gradaščica – Mali Graben – ekološko pomembno območje                                     |
| 3  | Območja gozdov                  | /  |           |                                                                                                      |
| 4  | Območja varovanja vodnih virov  | /  |           |                                                                                                      |
| 5  | Poplavno ogroženo območje       | /  |           |                                                                                                      |
| 6  | Plazljivo ali erozijsko območje | /  |           |                                                                                                      |
| 7  | Potresno nevarno območje        | da |           | (g) 0,635                                                                                            |
| 8  | Območje varstva pred hrupom     | da |           | Območje III. stopnje varstva pred hrupom                                                             |
| 9  | Območje kmetijskih zemljišč     | /  |           |                                                                                                      |
| 10 | Območje varovalnih pasov GJI    | da |           | Oskrba s pitno vodo                                                                                  |
|    |                                 |    |           | Odvajanje komunalne odpadne vode                                                                     |
|    |                                 |    |           | Oskrba s plinom                                                                                      |
|    |                                 |    |           | Oskrba z električno energijo                                                                         |
| 11 | Vodno zemljišče                 | da |           | Ljubljana - Gruberjev prekop                                                                         |

Za potrditev skladnosti s pravnimi režimi bodo pridobljena mnenja ustreznih nosilcev urejanja prostora.

| 4. Priloge |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ■          | I.   | <p>Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga)</p> <p>Naslov elaborata:<br/>Elaborat lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora PR-40</p> <p>Datum izdelave elaborata:<br/>Marec 2022</p> <p>Izdovalec elaborata:<br/>Genius loci d.o.o., Dunajska 158, 1000 Ljubljana<br/>Dejan Bevc, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 0098 A</p>                                                                                                 |
| ■          | II.  | <p>Mnenje o pravnih vidikih lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Špice</p> <p>Izvajalec:<br/>Inštitut za javno upravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani<br/>Avtor mnenja: dr. Rajko Pirnat, redni profesor<br/>Datum izdelave mnenja: November 2021<br/>Izdovalec elaborata: Genius loci d.o.o., Dunajska 158, 1000 Ljubljana</p> |
| □          | III. | Pooblastilo pobudnika/investitorja, če pobudo vlaga njegov zastopnik oziroma pooblaščenec                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| □          | IV.  | Veljavni upravni akti na zemljišču (gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, inšpekcijske odločbe idr.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| □          | V.   | 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:**

mag. Andrej Orač, direktor

Ime in priimek

Lastnoročni podpis

Žig

(za pravne osebe)



JAVNO PODJETJE  
LJUBLJANSKA  
PARKIRIŠČA IN  
TRŽNICE, d.o.o. 01  
Kopitarjeva ulica 2, Ljubljana