

Vlagatelj (ime in priimek oz. naziv pravne osebe)	PALO ALTO, d.o.o.	
Naslov / sedež / pošta	Gabrje pri Stični 42, Gabrje pri Stični, 1295 Ivančna Gorica	
Kontaktna oseba:	Predstavnik investitorjev: Muhič Beno	Pooblaščenka: Mojca Kalan Šabec
Telefon / e - pošta	041 684 026 beno.muhic@bmi-inzeniring.si	031 392 132 sabec@siol.net
Datum	02.02.2022	

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

sprejemni žig MOL

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 in 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-2) podajamo 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
2016/25	(2636) Bežigrad	PALO ALTO organizacija stavbnih projektov d.o.o.

3.1 Kratak opis zelenega posega

Zgoraj navedeno zemljišče (v nadaljnjem besedilu: Zemljišče) se nahaja v območju, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 173 Parmova, Uradni list RS, št. 71/18, v nadaljnjem besedilu: OPPN.

Na Zemljišču je z OPPN načrtovana stavba z oznako 3F. V skladu s četrnim odstavkom 8. člena OPPN je za stavbo 3F dopustna izključno dejavnost:

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega samo stavbe za predšolsko vzgojo.

Za gradnjo vrtca ni potrebe niti javnega interesa, saj bo MOL z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev lahko zagotovila prostor tudi za otroke iz nove stanovanjske soseske v okviru OPPN 173 Parmova. Vlagatelj zato predlaga, da se z lokacijsko preveritvijo preveri dopustnost gradnje načrtovanega objekta 3F, v prostorski enoti PE3 v območju OPPN, v enakih gabaritih in na isti lokaciji, kot je sicer predvideno z OPPN, vendar z drugim naborom dejavnosti, ki so sicer v prostorski enoti PE3 že sedaj dopustne.

Predlagatelj z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se v stavbi F3 dopustijo naslednje dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe.

V pritličju stavbe F3 pa se dopustijo tudi naslednje spremljajoče dejavnosti:

- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12301 Trgovske stavbe: samo samostojne prodajalne, butiki, lekarne, prodajalne očal in prodajne galerije,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnice ter stavbe za oskrbo in nego hišnih živali in
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih ter poškodovanih, zdravstvene posvetovalnice ter ambulate.

Prostorski pogoj iz veljavnega OPPN, ki določa obvezno izgradnjo vrtca, ovira investitorja pri realizaciji svoje investicijske namere, in sicer izgradnje poslovno stanovanjskega objekta na lokaciji objekta 3F, oziroma je realizacija investicije povezana z nesorazmernimi stroški investitorja in tudi občine, saj bi vztrajanje na izgradnji vrtca v stavbi 3F v PE2 brez obstoja javnih potreb po vrtcu vodilo nujno v stroške investitorja z gradnjo vrtca ter vzdrževanja prazne stavbe zaradi vrtca v neobratovanju. Prav tako bi vztrajanje na navedeni investiciji vodilo v nesorazmerne stroške na strani Mestne občine Ljubljana v zvezi z vodenjem in upravljanjem javnega vrtca, za katerega ne obstojijo potrebe niti javni interes.

Skupna vrednost investicije na območju lokacijske preveritve je sicer ocenjena na približno 4.970.000,00 EUR.

Za predlagano investicijo, torej večstanovanjsko oziroma stanovanjsko poslovno stavbo, grajeno v enakih gabaritih kot so predvideni za stavbo 3F v veljavnem OPPN, so ocenjene priključne moči celo manjše, kot za potrebe vrtca. Načrtovana stavba tako ne vpliva na komunalno infrastrukturo, načrtovano z OPPN, saj ta v celoti zadošča za potrebe predlaganega objekta.

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga sprememba nabora dopustnih dejavnosti za objekt 3F.

Vlagatelj predlaga, da se na območju lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v 4. odstavku 8. člena odloka, ki določa, da je v stavbi 3F nad terenom dopustna dejavnost izključno 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega samo stavbe za predšolsko vzgojo. Predlagano dopustno odstopanje se glasi:

»V prostorski enoti PE3 so v stavbi 3F nad terenom dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (samo v pritličju),
- 12301 Trgovske stavbe: samo samostojne prodajalne, butiki, lekarne, prodajalne očal in prodajne galerije (samo v pritličju),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnice ter stavbe za oskrbo in nego hišnih živali (samo v pritličju) in
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih ter poškodovanih, zdravstvene posvetovalnice ter ambulate (samo v pritličju).

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

Pravno podlago za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev predstavljata druga alineja 127. člena in 129. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju besedila: ZureP-2), v zvezi z 299. in 342. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, v nadaljevanju besedila: ZureP-3), ki določata, da se postopki lokacijskih preveritev, ki so začeti pred 1.6.2022, končajo skladno z določili ZureP-2.

Skladno z drugo alinejo 127. člena ZureP-2 se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu.

Prvi odstavek 129. člena določa, da v primeru, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Lokacijska preveritev se predlaga zaradi obstoja objektivnih okoliščin, ki jih določa 1. alineja drugega odstavka 129. člena ZureP-2, in sicer zaradi obstoja omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo in drugih omejujočih okoliščin, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije in terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja. Kot predhodno pojasnjeno, OPPN opredeljuje dopustne dejavnosti objektov. V načrtovanem objektu 3F je skladno z OPPN in s smernicami MOL OPVI predviden 5-oddelčni javni vrtec, za obratovanje katerega pa ni več potrebe in javnega interesa, saj lahko MOL kapacitete zagotavlja z obstoječimi javnimi vrtci.

Investitor, ki je lastnik Zemljišča, za katero se predlaga izvedba lokacijske preveritve, je Mestni občini Ljubljana dne 21.7.2021 poslal dopis, v katerem predlaga, da se občina izjavi o tem, ali je vrtec v objektu 3F še potreben in ali ga je pri projektiranju v tej prostorski enoti treba upoštevati. Investor je od MOL prejel odgovor št. 600-40/2021-Š z dne 25.8.2021, da bo občina z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev lahko zagotovila prostor tudi za otroke iz nove stanovanjske soseske v okviru OPPN 173 Parmova. V tem, dokumentu MOL izrecno izjavlja, da se strinja, da se v OPPN 173 Parmova sedanje površine, ki so rezervirane za nov 5-oddelčni vrtec, lahko namenijo za druge dejavnosti.

Navedeno pomeni, da investitor, ne more uresničiti svoje investicijske namere, in sicer gradnje objekta 3F, saj je v objektu namreč dopustna le gradnja vrtca, za katerega pa ne obstaja več potreba niti javni interes. Prostorski izvedbeni pogoj v OPPN je zaradi spremenjenih okoliščin namreč postal nemogoč. Glede na navedeno se investicija oziroma izgradnja vrtca v 3F v PE3 ne more realizirati zaradi spremenjenih objektivnih okoliščin, na katere investitor ne more vplivati ter mu onemogočajo realizacijo investicije v stavbi 3F v PE3 oziroma mu povzročajo nesorazmerne stroške, saj bi vztrajanje na izgradnji vrtca v 3F v PE2 brez obstoja potreb po vrtcu vodila nujno v stroške investitorja z gradnjo vrtca ter vzdrževanja prazne stavbe zaradi vrtca v neobratovanju. Prav tako bi vztrajanje na navedeni investiciji vodila v nesorazmerne stroške na strani Mestne občine Ljubljana v zvezi z vodenjem in upravljanjem javnega vrtca, za katerega ne obstojijo potrebe niti javni interes.

Investitor bi namesto vrtca gradil poslovno stanovanjski objekt, kar je glede na veljavna določila OPPN sicer dopustno v drugih objektih znotraj prostorske enote PE3, ne pa tudi v stavbi 3F, ki je načrtovana na predmetnem zemljišču. S predlaganim individualnim odstopanjem se namenska raba ne spreminja, saj osnovna namenska raba ostaja nespremenjena, dopusti se zgolj dodatna dejavnost znotraj obstoječe osnovne namenske rabe in znotraj že dopustnih dejavnosti, ki jih za PE3 določa 4 odstavek 8. člena OPPN.

Na to okoliščino, torej da bo MOL ocenila, da na lokaciji objekta 3F vrtec ni potreben, investitor ni mogel vplivati, tako da gre za omejujočo okoliščino, ki je zvezana s konkretno lokacijo in na katero investitor ne more vplivati.

Pravno podlago za predlagana odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN predstavlja 1. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. Kumulativno so izpolnjeni tudi vsi pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP, ki določa, da je individualno odstopanje dopustno, če:

1. ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
2. 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,
3. ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
4. ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Ad 1.)

- Predlagano odstopanje je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom – z OPN MOL SD
- odstopanje je v skladu s temeljnimi načeli prostorskega razvoja MOL, ki so med drugim zagotavljanje smotne rabe prostora, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začelih ali načrtovanih projektov
- iz mnenja MOL z dne 25.8.2021 nedvomno izhaja, da javni interes za vrtec na lokaciji objekta 3F ne obstoji
- lokacijska preveritev ne spreminja namenske rabe prostora, niti ne spreminja pogojev v drugih EUP*

Opomba*:

Skladno z določili 2., 3. in 5. odstavka 22. člena in veljavnega OPPN je pogoj za uporabo stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2 gradnja vrtca za potrebe stanovanj v teh prostorskih enotah. Hkrati pa je v 3. alineji 7. točke 62. člena OPPN v okviru dopustnih odstopanj določeno: »Če pristojni oddelek Mestne uprave Mestne občine Ljubljana ugotovi, da za posamezno etapo gradnja vrtca ni potrebna, potem izvedba vrtca ni pogoj za to etapo«. Kot izhaja iz pridobljenega mnenja MOL, bo kapacitete za otroke iz načrtovane soseske v območju OPPN 174 Parmova mogoče zagotoviti z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev in vrtec v OPPN 174 Parmova več ni potreben.

Razlog, da vrtec v območju OPPN ni več potreben, je v tem, da trend rojstev upada, hkrati pa se vpis otrok v programe za predšolske otroke rešuje s prerazporejanjem teh v vrtce s prostimi kapacitetami. Zakon o vrtcih (Uradni list RS, št. 100/05, 25/08, 98/09, 36/10, 62/10, 94/10, 40/12, 14/15, 55/17 in 18/21 v nadaljevanju besedila: ZVrt) ne vsebuje določbe o okoliščini, kot to velja v Zakonu o osnovni šoli (Uradni list RS, št. 81/06, 102/07, 107/10, 87/11, 40/12, 63/13 in 46/16). Slednje pomeni, da lahko starši otroka vpišejo v katerikoli vrtec.

Iz navedenega lahko zaključimo, da na podlagi pridobljenega mnenja MOL in ob upoštevanju 3. alineje 7. točke 62. člena OPPN gradnja vrtca v stavbi 3F ni več pogoj za uporabo stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2, zaradi česar predlagano individualno odstopanje ne spreminja pogojev v drugih EUP.

Ad 2.)

- s predlaganim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen OPPN, to je realizacija investicije, saj omejujoči pogoj ovira realizacijo investicije in investitorju povzroča nesorazmerne stroške,
- investitor lahko zadosti vsem pogojem iz OPPN, razen omejujočemu pogoju glede dopustnih dejavnosti v objektu 3F,
- lokacijski pogoji (zasnova, izgled...) in zmogljivost območja se ne spreminjajo,

Ad 3.)

- odstopanje ne posega v možnosti drugih investorjev, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo (prosimo glejte Opombo zgoraj),
- odstopanje ne posega in ne spreminja namenske rabe niti izvedbenih pogojev, zato se možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne spreminjajo niti zmanjšujejo.

Ad 4.)

Predlagana sprememba lokacijskih pogojev ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na območju OPPN:

- Območja varstva kulturne dediščine NE
- Območja varstva narave NE
- Območja varstva voda DA:
III širše vodovarstveno območje
- Območja varstva pred hrupom DA:
III. stopnja varstva pred hrupom
- Potresno nevarna območja DA:
pospešek tal (g) 0,285 s povratno dobo 475 let,
- Poplavna območja NE
- Plazljiva in erozijsko ogrožena območja NE
- Obramba/varstvo pred naravnimi nesrečami DA:
Širše varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe.

4. Priloge		
■	I.	Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga) Izvleček: 1. Prikaz meje območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN MOL ID, M 1:2000 2. Prikaz območja lokacijske preveritve na katastru, M 1:2000 3. Prikaz območja lokacijske preveritve na zazidalni situaciji prostorskega izvedbenega akta, M 1:500 Naslov elaborata: Elaborat lokacijske preveritve za del območja OPPN 173 Parmova Datum izdelave elaborata: januar 2022 Izdelovalec elaborata: Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh. ZAPS ident. št. izdelovalca: A-0275
■	II.	Pooblastilo pobudnika/investitorja, če pobudo vlaga njegov zastopnik oziroma pooblaščenec
■	III.	Veljavni upravni akti na zemljišču (gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, inšpekcijske odločbe idr.): - Mnenje MOL, Oddelka za predšolsko vzgojo in izobraževanje glede potreb po vrtcu v območju OPPN 173 Parmova, št. 600-40/2021-3, 25.8.2021, - Prelimiarno mnenje o pravnih vidikih lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPPN 173 Parmova, Inštitut za javno upravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, Ljubljana, 31.01.2022

☐	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 vlagateljev pobude:

PALO ALTO, d.o.o.
Muhič Beno



Lastnoročni podpis

Žig
(za pravne osebe)