

LIG

MM

Vlagatelj (ime in priimek oz. naziv pravne osebe) **Sine metu R.E. d.o.o.**
 Naslov / sedež / pošta **Bleiweisova cesta 30
 1000 Ljubljana**

Telefon / e - pošta **(+386) 31 750 888 / marko@hid.si**

Datum **Junij 2023**

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

Mestna občina Ljubljana
 Oddel. za urejanje prostora

sprejemni žig MOL mestna uprava

Prejeto:	20-06-2023	Sig. z.:	LJC
Številka zadeva:	35023-9/2023-1	Pri.:	
		Vredn.:	

zv. 3513-63/2023

POBUDA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

1. Namen lokacijske preveritve (ustrezno označi)

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) podajam pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za naslednji namen:

- A. Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)
- B. Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen ZUreP-3)
- C. Omogočanje začasne rabe prostora (137. člen ZUreP-3)

2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
106/15	1770 - Kašelj	Sine metu R.E. upravljanje naložb in storitve d.o.o. Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana

3.1 Kratek opis zelenega posega

V OPN MOL ID je za gradnjo objektov v EUP PO-327 določeno, da mora biti raster novih vrstnih hiš od 10,00 m do 12,00 m. Gradbene črte (gradbene linije in gradbene meje) na zemljišču parc. št. 106/15, k. o. Kašelj, določajo območje za gradnjo niza vrstnih hiš, ki meri približno 14 m v širino in 48 m v dolžino. Ob upoštevanju prej navedenega podrobnega prostorskega izvedbenega pogoja je dopustno graditi niz s štirimi vrstnimi hišami z velikostjo do 12 m x 14 m. Investitor želi graditi nekoliko manjše in ožje hiše, posledično ob upoštevanju gradbenih linij predlaga niz s sedmimi hišami. Nadaljnje predlaga odstopanje od določila, da je treba garažna mesta zagotoviti znotraj objektov. Namesto tega bi parkirna mesta uredil pred objekti, neposredno ob dovozu. Predlaga, da se dopusti gradnja nadstreškov nad parkirnimi mesti, tako da se nabor dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov dopolni.

Gradbene črte pogojujejo gradnjo niza hiš v obliki ortogonalne lamele. Investitor predlaga, da se dopusti individualno odstopanje od gradbenih linij in gradbene meje tako, da bi bilo mogoče oblikovati tudi niz verižnih vrstnih hiš. Pri tem bi se ohranil faktor zazidanosti, kot je posredno določen z gradbenimi črtami v OPN MOL ID. Niz verižnih hiš bi bil zasnovan podobno, kot je zasnovan že zgrajeni niz verižnih hiš južno od območja lokacijske preveritve na Gabrovem trgu v isti EUP, ki je nastal na osnovi istega urbanističnega akta.

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namen izpolnitve gradbenega namena – to je gradnje verižnih vrstnih hiš – dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN MOL ID, in sicer:

- da se dopusti gradnja vrstnih hiš v rastru, ki je ožji od predpisanega (od 6,00 m do 8,00 m namesto od 10,00 m do 12,00 m),
- da garažnih mest ni treba zagotoviti znotraj objektov,
- da se poleg nadstreškov nad vhodi dopusti tudi nadstreške nad parkirnimi mesti do 40 m² ter
- da je dopustno odstopanje od gradbenih črt na način, da so objekti zamaknjeni (verižne vrstne hiše) in segajo tudi izven gradbenih črt, vendar pri tem površina objektov ne presega skupne dopustne zazidljive površine, kot je določena z OPN MOL ID.

3.3 Utemeljitev predloga za izvedbo postopka lokacijske preveritve glede na 134. – 140. člen ZUreP-3

V skladu s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev novi instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejšo prilagajanje in manjša odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN. ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s 136. členom določa, da če zaradi obstoja objektivnih okoliščin investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju iz OPN, lahko občina z instrumentom lokacijske preveritve investitorju omogoči individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg – gradnja vrstnih hiš – ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v OPN, so nameravana uporaba tehničnih rešitev, ki med pripravo niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd., iz druge alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3.

Glede na tekstualna in grafična določila OPN MOL ID je bila na območju lokacijske preveritve predvidena gradnja štirih večjih vrstnih hiš z obvezo ureditve garaže v objektu. Določila OPN MOL ID so bila povzeta po prejšnjem urbanističnem aktu, ki je urejal območje Zaloga: Prostorski ureditveni pogoji (PUP) za območji urejanja MS7/6 Zalog in MS7/7 Stari Zalog, ki je bil sprejet leta 1993. Od tedaj so se načela, usmeritve in tehnične rešitve glede gradnje precej spremenila. Gradnja mora postati bolj racionalna in trajnostno naravnana. Prostor in gradbeni materiali so dobrine, ki niso na voljo neomejeno, zato je treba z njimi ravnati gospodarno.

Predlagano individualno odstopanje od določila, da je treba nove objekte zasnovati v rastru od 10 m do 12 m, na način, da je lahko raster tudi ožji, bo omogočil, da se namesto štirih objektov zgradi sedem manjših objektov, kar je prostorsko gledano manj potratno na enoto stanovanja. Predlagano odstopanje je v skladu s trenutno situacijo, ko primanjkuje novih stanovanj, in v skladu z načeli trajnostne gradnje, še posebej z načelom učinkovite rabe virov in surovin. S predlaganimi ožjimi hišami se doseže tudi boljša usklajenost s sosednjimi nizi vrstnih hiš, v katerih širina posamezne hiše meri približno 6 m.

Dopustitev ureditve parkirnih mest izven objektov je predlagana predvsem zaradi racionalnejše zasnove objektov in doseganja boljše energetske učinkovitosti stavb. Uveljavljena je nova zakonodaja, pri gradnji je treba upoštevati Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES). Zagotavljanje garaž v objektih po nepotrebem poveča potrebo po energiji za ogrevanje objekta. Z ureditvijo parkirnih mest izven objekta se doseže zmanjšanje stroškov za ogrevanje objekta, objekt pa je posledično lahko manjši in zasnovan bolj gospodarno in racionalno.

Zaradi predlagane ureditve parkirnih mest izven objekta investitor predlaga dopolnitev nabora dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov (to so nadstreški nad vhodi do 6,00 m² in pergole do 15,00 m², ograje in bazeni za kopanje) z nadstreškom nad parkirnimi mesti v velikosti do 40 m², ki do sedaj ni bil dopusten, saj so bila parkirna mesta predvidena kot garaže znotraj hiš. Z dopustitvijo gradnje nadstrešnic nad parkirnimi mesti se poveča površina, s katere se čista padavinska voda lahko ponika na gradbeni parceli objekta ali se jo zbira za ponovno uporabo (na primer za splakanje stranišč, zalivanje itd.), namesto da bi se jo odvajalo v kanalizacijsko omrežje.

Investitor predlaga odstopanje od gradbenih črt na način, da so posamezne stavbe v nizu zamaknjene (verižne vrstne hiše). Zamik stavb ima več pozitivnih učinkov. Dosežena je členjenost niza, ki je ob dolžini 48 m zaželeno. Zagotovi se večja zasebnost posameznih stavb, zlasti pri zasnovi teras in odprtih bivalnih površin. Zamik fasad omogoča naravno senčenje dela fasad, kar pripomore k zmanjšanju pregrevanja. Z zasukom hiš se orientacija posamezne hiše v nizu uskladi z orientacijo objektov v drugem nizu v tem sosedstvu. Na enak način je zasnovano sosedstvo vrstnih in verižnih hiš na Gabrovem trgu južno od območja lokacijske preveritve. Enaka orientacija in zamikanje hiš je značilno tudi za širše območje soseske vrstnih/verižnih hiš v Zalogu.

Ob predvideni zasnovi niza z zamaknjenimi objekti ni mogoče upoštevati prostorskega izvedbenega pogoja, ki ga določajo gradbene linije na zahodni, severni in južni strani ter gradbena meja na vzhodni strani načrtovanega niza. Gradbena linija je po definiciji črta, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. V primeru verižnih hiš so hiše zaradi orientacije objektov zamaknjene od orientacije gradbenih črt v OPN MOL ID. Investitor hkrati predlaga tudi večji odmik niza hiš od meje sosednjih zemljišč na zahodni strani, kot je določeno z gradbeno linijo, ki je od zahodne meje zemljišča odmaknjena le 3 m. S premikom celotnega niza nekoliko proti vzhodu, se lahko na zahodni strani hiš uredi obsežnejše in bolj kvalitetne odprte zunanje bivalne površine na račun tlakovanih površin na vzhodni strani objektov, namenjenih dovozu in manipulaciji.

Kljub odstopanju od gradbenih črt je niz verižnih hiš zasnovan tako, da površina objektov ne presega skupne dopustne zazidljive površine, kot je določena z OPN MOL ID.

S predlaganimi spremembami se upoštevajo cilji trajnostnega prostorskega razvoja MOL, kot so kakovostna nadgradnja že urbaniziranih območij, spodbujanje trajnostne rabe prostora z upoštevanjem načela racionalne rabe prostora, učinkovite rabe energije in ohranjanja zelenih površin.

Zaradi vseh zgoraj navedenih okoliščin se predlaga, da se dopusti manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za gradnjo na zemljišču parc. št. 106/15, k. o. Kašelj, in sicer tako, da je na območju lokacijske preveritve dopustna gradnja vrstnih hiš v rastru, ki je ožji od predpisanega, da garažnih mest ni treba zagotoviti znotraj objektov, lahko pa pod nadstreškom, ter da je dopustno odstopanje od gradbenih črt na način, da so objekti zamaknjeni (verižne vrstne hiše) in segajo tudi izven gradbenih črt, vendar pri tem površina objektov ne presega skupne dopustne zazidljive površine, kot je določena z OPN MOL ID.

Utemeljitev skladnosti s 136. členom ZUreP-3:

Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana. Predvideni poseg, to je gradnja vrstnih hiš, je bil načrtovan že skupaj s sosesko vrstnih hiš v Zalogu in predstavlja korak do dokončanja soseske.

Med vodilnimi izhodišči in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana sta kakovostna nadgradnja že urbaniziranih območij ter trajnostna in racionalna širitev poselitve. Območje lokacijske preveritve je nepozidano zemljišče na sicer pozidanem in komunalno opremljenem širšem območju naselja Zalog. V javnem interesu je, da se gradnja novih objektov izvaja na nepozidanih, komunalno urejenih zemljiščih. Prav tako je v javnem interesu, da se izvaja racionalno zasnovane objekte ustrezne velikosti in se pri tem zagotovi večje število stanovanjskih hiš, namesto gradnje prevelikih objektov, ki niso v skladu z načeli trajnostne gradnje.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta

S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta OPN MOL ID, to je gradnja niza vrstnih hiš. Pri tem se, razen navedenih individualnih odstopanj, upošteva druge prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

Nameravana gradnja ne bo poslabšala načrtovanega videza območja, z že prej načrtovanim nizom vrstnih hiš se območje dograđi in v tem delu zaključi. Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja in krajine. Nasprotno, z gradnjo niza vrstnih hiš bodo doseženi pozitivni vplivi na bivalno in delovno okolje ter izboljšanje podobe naselja in krajine.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

Vplivi nameravane gradnje na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Predlagano odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Pozidava se omejuje zgolj na zemljišče, ki je območje lokacijske preveritve in ne sega na sosednja zemljišča.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti

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

Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju krovnih plasti vodonosnika, ki je opredeljeno kot »Visoka savska terasa«. Predlagano individualno odstopanje se nanaša na število objektov in njihovo razporeditev na terenu, gradnja pod nivojem terena pa ni predvidena, zato se zaradi dopuščene individualnega odstopanja ne pričakuje negativnega vpliva na podzemne vode.

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 izvedbenih aktov.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

4. Priloge

<input checked="" type="checkbox"/>	I.	Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga) Naslov elaborata: Elaborat lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora PO-327 Datum izdelave elaborata: Junij 2023 Izdelovalec elaborata: Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova ul. 64, 1000 Ljubljana ZAPS ident. št. izdelovalca: Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1520 PA PPN
<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. Pogoj 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:

Sine metu R.E. d.o.o.

Marko Vavpetič

Ime in priimek

Lastnoročni podpis

Žig

(za pravne osebe)

Poslujemo brez žiga