

Mestna občina Ljubljana  
Zoran Janković, župan  
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 35040-10/2019-29  
Datum: 8. 1. 2020

Mestna občina Ljubljana  
Mestni svet

**ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

**PRIPRAVIL:** Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,  
Oddelek za urejanje prostora

**ZUNANJI  
STROKOVNJAK:** /

**NASLOV:** Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora SL-269, za stavbo na naslovu Komenskega ulica 10

**POROČEVALCA:** mag. Miran Gajšek, vodja Oddelka za urejanje prostora  
dr. Liljana Jankovič Grobelšek, vodja Odseka za prostorske planske akte

**PRISTOJNO  
DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora

**PREDLOG SKLEPA:**  
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora SL-269, za stavbo na naslovu Komenskega ulica 10.

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Janković

**Prilogi:**  
– predlog sklepa z obrazložitvijo  
– prikazi lokacije

Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ... seji ... sprejel

**S K L E P**  
**o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora SL-269,**  
**za stavbo na naslovu Komenskega ulica 10**

**1. člen**

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za stavbo na naslovu Komenskega ulica 10, Ljubljana, ki se nanaša na zemljišče s parc. št. 2494 v katastrski občini 1737 Tabor in se 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 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 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 nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahaja v delu enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) SL-269 z namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti).

**2. člen**

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v urbanističnih pogojih za EUP SL-269 v Prilogi 1 OPN MOL ID – Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) za posamezne enote urejanja prostora, po katerem gradnje novih objektov niso dopustne, razen objektov, navedenih v 12. členu OPN MOL ID, vzdrževalnih del, rekonstrukcij in nadomestnih gradenj v enakih gabaritih na mestu odstranjenih objektov, in sicer tako, da se dopusti nadzidava obstoječe stavbe na zemljišču s parc. št. 2494 v katastrski občini 1737 Tabor na način, da se venec nadzidanega dela poravna z vencem sosednjih dveh objektov in da nadzidani del ne preseže višine sosednjih dveh objektov.

**3. člen**

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati osmi dan po objavi.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 1376

Številka: 3504-10/2019-

Ljubljana, \_\_\_\_\_

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

**Obrazložitev**  
**predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora SL-269,**  
**za stavbo na naslovu Komenskega ulica 10**

## **I. PRAVNI TEMELJ**

Pravna temelja za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora SL-269, za stavbo na naslovu Komenskega ulica 10 (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa) sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki določa:
  - v drugi alineji 127. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu;
  - v 129. členu, da se individualno odstopanje dopusti, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju; da občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere; da so objektivne okoliščine med drugimi tudi medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu;
  - v 131. členu, ki ureja postopek lokacijske preveritve, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne ter da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena ZUreP-2;
- Statut Mestne občine Ljubljana Statuta (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema odloke in druge akte Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL).

ZUreP-2 je uredil lokacijsko preveritev kot nov instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-2 v 129. členu določa, da 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. Pri tem gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru.

S sklepom o lokacijski preveritvi se na podlagi pobude investitorja dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namene izvedbe njegove gradbene namere brez spremembe občinskega prostorskega načrta, pri čemer se skladno s pojasnili Ministrstva za okolje in prostor z dne 31. 5. 2018 v primeru, ko se lokacijska preveritev izvaja zaradi dovolitve odstopanja od prostorskih izvedbenih aktov po 129. členu ZUreP-2, sklep o lokacijski preveritvi ne povzema v občinski prostorski načrt in ga tudi ne spreminja.

Na podlagi 133. člena ZUreP-2 sklep o lokacijski preveritvi predstavlja obvezno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od izdaje sklepa o lokacijski preveritvi, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

## **II. RAZLOGI IN CILJI, ZARADI KATERIH JE AKT POTREBEN, TER OCENA STANJA**

### **A. POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE**

MOL je dne 26. 7. 2019 po pooblastilu Filipa Jorgačevića, Tržaška cesta 255B, Ljubljana, Ane Petrović, Komenskega ulica 10, Ljubljana, Jovane Jorgačević, Zaloška cesta 31, Ljubljana in Gordane Jorgačević, Zaloška cesta 110, Ljubljana s strani podjetja Ana Hostel, Zoran Petrović s.p., (v nadaljnjem besedilu: investitor), prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za dopustitev individualnega odstopanja od

prostorskega izvedbenega pogoja, ki se nanaša na dopustnost prizidave s povečanjem gabarita v vertikalni smeri (v nadaljnjem besedilu: nadzidave) objekta na naslovu Komenskega ulica 10, Ljubljana, v delu enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) SL-269.

Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za del območja urejanja prostora SL-269 s prilogo (v nadaljnjem besedilu: Elaborat lokacijske preveritve), ki ga je izdelal Urban Švegl, u.d.i.k.a., ŠVEGL URBAN – ARHITEKT samostojni ustvarjalec na področju kulture, Lepodvorska ulica 20, Ljubljana.

Na podlagi popolne vloge in plačila stroškov lokacijske preveritve je MOL začela s postopkom lokacijske preveritve. MOL je v skladu s četrtem odstavkom 131. člena ZUreP-2 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-a in občinskimi prostorskimi akti.

Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je MOL 13. 9. 2019 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

MOL je Elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 15 dni, in sicer v času od 11. do 25. 11. 2019, na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave MOL, na sedežu Četrtna skupnosti Center in na spletnem naslovu <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>. O javni razgrnitvi je skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 pisno obvestila tudi lastnike in upravljavce sosednjih zemljišč.

MOL v času javne razgrnitve ni prejela pripomb in predlogov javnosti glede Elaborata lokacijske preveritve.

Postopek lokacijske preveritve vodita dr. Liljana Jankovič Grobelšek, univ. dipl. inž. arh., in mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., ki v skladu z ZUreP-2 izpolnjujeta pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

## **B. NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE**

Pobuda se nanaša na območje, ki skladno z določili Odloka 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 – obvezna razlaga, 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 nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) obsega del EUP SL-269 z namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti).

Priloga 1 OPN MOL ID – Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) za posamezne enote urejanja prostora v urbanističnih pogojih za EUP SL-269 določa, da gradnje novih objektov niso dopustne, razen objektov, navedenih v 12. členu OPN MOL ID, vzdrževalnih del, rekonstrukcij in nadomestnih gradenj v enakih gabaritih na mestu odstranjenih objektov.

Z lokacijsko preveritvijo se dopusti nadzidava obstoječe stavbe na zemljišču s parc. št. 2494 v katastrski občini 1737 Tabor na način, da se venec nadzidanega dela poravna z vencem sosednjih dveh objektov in da nadzidani del ne preseže višine sosednjih dveh objektov.

Predlagano odstopanje od PIIP se nanaša na podčrtano besedilo v Prilogi 1 OPN MOL ID – Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) za posamezne enote urejanja prostora:

SL-269

FI - FAKTOR IZRABE (največ) /  
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %) 80  
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %) /  
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %) /  
VIŠINA OBJEKTOV /

## URBANISTIČNI POGOJI

Gradnje novih objektov niso dopustne, razen objektov, navedenih v 12. členu odloka OPN MOL ID, vzdrževalnih del, rekonstrukcij in nadomestnih gradenj v enakih gabaritih na mestu odstranjenih objektov.

## OKOLJEVARSTVENI POGOJI

Pri urejanju je treba upoštevati profano stavbno dediščino. Morebitno novo arhitekturo je treba prilagoditi značilnostim naselbinske kulturne dediščine.

Podrobnejša namenska raba v EUP SL-269 CU (osrednja območja centralnih dejavnosti), kjer so dopustne hotelske in gostinske stavbe, ne omejuje načrtovanega posega. Predlagano individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v prostoru ne spreminja namenske rabe in drugih izvedbenih pogojev v EUP SL-269. Predlagano individualno odstopanje prav tako ne spreminja nobenih prostorskih izvedbenih pogojev v drugih EUP.

### C. IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Lokacijska preveritev je dopustna, če obstoji ena od naslednjih objektivnih okoliščin, ki je določena v drugem odstavku 129. člena ZUreP-2:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in 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;
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Predlagano individualno odstopanje mora poleg obstoja objektivne okoliščine izpolnjevati še vse naslednje pogoje, ki jih določa četrti odstavek 129. člena ZUreP-2:

- da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- da 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;
- da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

MOL je v postopku lokacijske preveritve preverila obstoj objektivnih okoliščin in izpolnjevanje pogojev ter ugotavlja, da so podane objektivne okoliščine za izvedbo lokacijske preveritve in da so izpolnjeni vsi pogoji za dopustitev individualnega odstopanja.

#### **C1. Izpolnjevanje pogoja iz drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 – obstoj objektivnih okoliščin**

Predmetna lokacijska preveritev se predlaga zaradi obstoja objektivnih okoliščin, ki jih določa prva alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer zaradi omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije.

Omejitev v obstoječih urbanističnih pogojih (PPIP) izhajajo iz prizadevanj za varstvo kulturne dediščine pristojnega nosilca urejanja prostora, saj so določila povezana s pravnim režimom varovanja kulturne dediščine. Območje lokacijske preveritve sodi v območje Arheološkega najdišča Ljubljana, kulturni in zgodovinski spomenik z evidenčno številko 329. Poleg tega je znotraj mestnega jedra Ljubljane, opredeljenega kot naselbinska dediščina pod evidenčno številko 328.

V register kulturne dediščine je kot kulturni spomenik lokalnega pomena pod evidenčno številko 30087 vpisana hiša Komenskega 8. Spomenik obsega parcele št. 2490, 2491 (številka stavbe 549), 2492 (številka stavbe 566) in 2516. Hiša je dvonadstropna, zgrajena 1899 v neohistoričnem slogu, nadzidana v šestdesetih letih 20. stoletja. Dom zbiralca slovensko kulturno-zgodovinskega gradiva, fotografa in ustanovitelja Kluba slovenskih amater-fotografov, Frana Vesela (1884-1944).

V register kulturne dediščine je kot stavbna dediščina pod evidenčno številko 13977 vpisana stavba na naslovu Komenskega 12. Hiša zgrajena leta 1887 je dvonadstropna s plitvima stranskima rizalitoma. Rusticirano pritličje, v nadstropjih stroga historična fasada. V prvem nadstropju se nahaja gledališka dvorana s freskami.

Ker je pristojni Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije k projektni rešitvi podal predhodno mnenje št. 35120-089/2018-2 s 13. 9. 2108 v katerem navaja, da je nadzidava objekta Komenskega 10 možna in da bi se lahko izvedla tako, da se venec nadzidanega dela objekta poravna z vencem sosednjih objektov in da nadzidani del ne sme preseči višine sosednjih dveh objektov, so izpolnjeni pogoji, da se lahko dopusti individualno odstopanje z lokacijsko preveritvijo.

## **C2. Izpolnjevanje pogojev iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2**

### **a) Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine**

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz prve alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja MOL in je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom, to je z Odlokom 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; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL SD).

Predlagano individualno odstopanje omogoča nadzidavo objekta, s katero želi investitor ponuditi drugačne nastanitvene kapacitete. Na ta način program Ana Hostla funkcijo tako širšega kot ožjega mestnega središča, katerega del je območje lokacijske preveritve, samo še dopolnjuje in bogati, obenem pa poudarja prenovo urbanistične in arhitekturne dediščine in prenovo degradiranih območij historičnega mestnega središča.

Cilji prostorskega razvoja MOL so med drugim podpora podjetništvu, povečanje mednarodne konkurenčnosti Ljubljane ter razvoj Ljubljane kot močnega gospodarskega in turističnega središča. S predlaganim odstopanjem se omogoči zagotavljanje smotrne rabe prostora in pogojev za krepitev gospodarskega razvoja, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začelih ali načrtovanih projektov, reurbanizacija degradiranega urbanega območja ter povečana izkoriščenost obravnavanega območja.

Ljubljana ima izrazito fizično identiteto, h kateri prispevata kakovost urbane strukture in bogastvo kulturne dediščine. Cilji prostorskega razvoja mesta na tem področju so celovito ohranjati, varovati in prenavljati zgodovinsko mesto, predvsem območja kulturnih spomenikov in druge kulturne dediščine, ter kulturne in duhovne vrednote mesta in njegovo vitalnost. Prenova z ureditvijo enotnega uličnega venca je prav tako skladna s strateškim ciljem OPN MOL. Med temeljnimi načeli poselitve strateški del poudarja prenovo urbanistične in arhitekturne dediščine, prenovo degradiranih območij. Mestno središče je treba urejati v skladu z obstoječimi tipološkimi in morfološkimi vzorci. Zato je predlagana rekonstrukcija in nadzidava ukrep, ki skladno z javnim interesom harmonizira ulični niz v skladno celoto, da se prostorsko kvalitetno naveže na sosednji stavbi, ki sta prepoznani kot kulturna dediščina. S predvidenim ukrepom se konkretna arhitektura prilagodi značilnostim naselbinske kulturne dediščine, kar je v javnem interesu.

## **b) Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta in vplivi nameravane gradnje**

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoje iz druge alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2.

### ***Doseganje gradbenega namena***

Območje predstavlja posebno pomembno kulturno in zgodovinsko mestno območje z izjemno gostoto kulturnih spomenikov in kvalitetnih urbanističnih ansamblov iz različnih zgodovinskih obdobj, ki jih urbanistični pogoji želijo višinsko varovati, vendar PPIP pri tem spregledajo, da obravnavani objekt ne dosega višine uličnega niza. Šele z individualnim odstopanjem se omogoči gradbeni namen prostorskega akta, ki sicer na tej stavbi ne omogoča nadzidave, ki bi poenotila ulični niz. Zato je v tem primeru potrebno dopustiti individualno odstopanje, če se želi prilagoditi višino obstoječe stavbe, da se doseže enoten ulični niz.

Strateški del izvedbenega akta kot splošno usmeritev predvideva prenovno zgodovinskega mestnega jedra ter varovanje in dograditev vodilnih urbanističnih potez, kar določa tudi izvedbeni del prostorskega akta, ki dovoljuje dozidavo do višinske uravnave z okoliškimi stavbami. Na konkretni lokaciji se šele s sprejetjem individualnega odstopanja omogoči celoviti gradbeni namen predmetnih stavbnih zemljišč.

### ***Vpliv nameravane gradnje na načrtovan videz območja in na podobo naselja ali krajine***

S predlagano lokacijsko preveritvijo se odpravi neskladnost prostorskega akta v delu, ki se nanaša na višinski gabarit objekta, medtem ko se ostali pogoji za EUP SL-269 ali sosednjih enot urejanja prostora ne spreminjajo.

Gradnja ne spreminja načrtovanega videza območja, ki je definirano kot strnjen ulični niz. Še več, s predlaganim individualnim odstopanjem se doseže poenotenje višinskega gabarita stavb in s tem enoten videz v uličnem nizu.

Individualno odstopanje ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, temveč prav nasprotno, s poenotenjem višine stavb se doseže harmonična podoba naselja.

### ***Vplivi na bivalne in delovne razmere in drugi vplivi***

Gradnja predstavlja rekonstrukcijo in nadzidavo obstoječega hostla, ki že deluje na tej lokaciji in ne bo imel bistveno večjih vplivov na okolico, kot jih ima sedaj (kapaciteta se poveča le za 7 sob oz. 12 postelj) in kot jih imajo ostali dopustni objekti v tej namenski rabi. Prometna in ostala gospodarska javna infrastruktura je na območju že dostopna (parkirna mesta niso zahtevana). Sama dejavnost ne ustvarja motečih emisij. Odmiki med stavbami na obstoječi lokaciji se s posegom ne spreminjajo. V fazi projektiranja se predvidi ustrezne požarne ločitve.

## **c) Možnost pozidave sosednjih zemljišč**

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz tretje alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Z individualnim odstopanjem od izvedbenih pogojev se OPN MOL ID ne spreminja. Prostorski izvedbeni pogoji in možnosti za gradnjo se ne spremenijo niti za lastnike sosednjih zemljišč znotraj EUP SL-269 niti za lastnike sosednjih zemljišč znotraj drugih enot urejanja prostora. Predlog individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev se nanaša zgolj na višinsko regulacijo stavbe na naslovu Komenskega ulica 10, pri čemer ne vpliva na zazidanost okoliškega prostora. Sosednji zemljišči v uličnem nizu sta že pozidani, dostopi z javne ulice urejeni.

Predlagano odstopanje ne posega v možnosti drugih investitorjev, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo. Ker predlagano odstopanje ne posega in ne spreminja namenske rabe niti izvedbenih pogojev, se možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne spreminjajo, niti ne zmanjšujejo.

## **d) Skladnost s pravnimi režimi in sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti**

Predlagana lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz četrte alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2.

### ***Skladnost z državnimi prostorskimi strateškimi akti***

Predlagano odstopanje nima vpliva na vsebine, določene s hierarhično višjim prostorskim aktom – z Odlokom o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2).

### ***Skladnost z državnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji***

Na obravnavanem območju ni veljavnih državnih prostorskih aktov oziroma državnih prostorskih aktov v pripravi, zato predlagano odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (državni prostorski načrt, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena).

### ***Skladnost s pravnimi režimi***

Na območju posega ni varstvenih režimov in drugih prostorskih izvedbenih pogojev, s katerimi bi bil predlog odstopanja v nasprotju. Upoštevani so vsi ostali prostorski izvedbeni pogoji, ki se jih ne spreminja.

Predmet obravnavane lokacijske preveritve je zgolj dopustitev nadzidave, da se višina venca nadzidanega objekta v uličnem nizu poveča le do višine venca sosednje višje stavbe, ker ta stavba ne predstavlja obstoječega višinskega poudarka v uličnem nizu, kar je skladno s 13. členom OPN MOL ID. Skladno z 62. in 63. členom OPN MOL ID je nadzidava dopustna, če je v skladu z varstvenim režimom, ki velja za območje, in s soglasjem organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana je k projektni rešitvi podal predhodno pozitivno mnenje št. 35102-089/2018-2 s 13. 9. 2018.

## **III. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA**

MOL je glede Elaborata lokacijske preveritve pridobila pozitivna mnenja naslednjih nosilcev urejanja prostora:

1. Mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, št. 35038-119/2019/4-10922-06 s 1. 10. 2019,
2. Mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenija za vode, št. 35021-86/2019-2 s 3. 10. 2019,
3. Mnenje Ministrstva za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje, št. 350-162/2019-3-DGZR, s 3. 10. 2019,
4. Mnenje Ministrstva za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, št. 350-85/2019-2 z 9. 10. 2019,
5. Mnenje Ministrstva za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, št. 3501-43/2019/3 s 17. 10. 2019,
6. Mnenje Mestne občine Ljubljana, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, št. 35040-10/2019-13 s 23. 9. 2019,
7. Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., št. VOK-341-256/2019-049 z 20. 9. 2019,
8. Mnenje Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto, št. 30-1/2019-47335 (41741-TŠ) s 15. 10. 2019,
9. Mnenje Energetike Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom, št. 3518RD18\_JPE-300-001/2019-001 s 24. 9. 2019,
10. Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinska oskrba s toplotno energijo, št. 3518RD76\_JPE-300-001/2019-002 s 24. 9. 2019,
11. Telekom Slovenije d.d., št. 17610201-00111201909240015 s 27. 9. 2019
12. Telemach d.o.o., št. mol\_lp02/19-DK s 30. 9. 2019

Lokacijsko preveritev in pobudo je prejel tudi:

13. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, ki je k projektni rešitvi podal predhodno pozitivno mnenje št. 35102-089/2018-2 s 13. 9. 2018.

Ostali nosilci niso bili pozvani k mnenju, saj so mnenje že podali v fazi priprave OPN MOL ID in jih spremembe oz. območja lokacijske preveritve ne tangirajo.



#### IV. POGLAVITNA REŠITEV

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je potrditev lokacijske preveritve, ki dopušča individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v urbanističnih pogojih za EUP SL-269 v Prilogi 1 OPN MOL ID – Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) za posamezne enote urejanja prostora, po katerem gradnje novih objektov niso dopustne, razen objektov, navedenih v 12. členu OPN MOL ID, vzdrževalnih del, rekonstrukcij in nadomestnih gradenj v enakih gabaritih na mestu odstranjenih objektov, in sicer tako, da se dopusti nadzidava obstoječe stavbe na zemljišču s parc. št. 2494 v katastrski občini 1737 Tabor na način, da se venec nadzidanega dela poravna z vencem sosednjih dveh objektov in da nadzidani del ne preseže višine sosednjih dveh objektov.

#### V. SODELOVANJE JAVNOSTI

##### Javna razgrnitev in stališča do pripomb

MOL v času javne razgrnitve Elaborata lokacijske preveritve in pobude v času od 11. 11. do 25. 11. 2019 ni prejela nobene pripombe javnosti.

#### VI. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

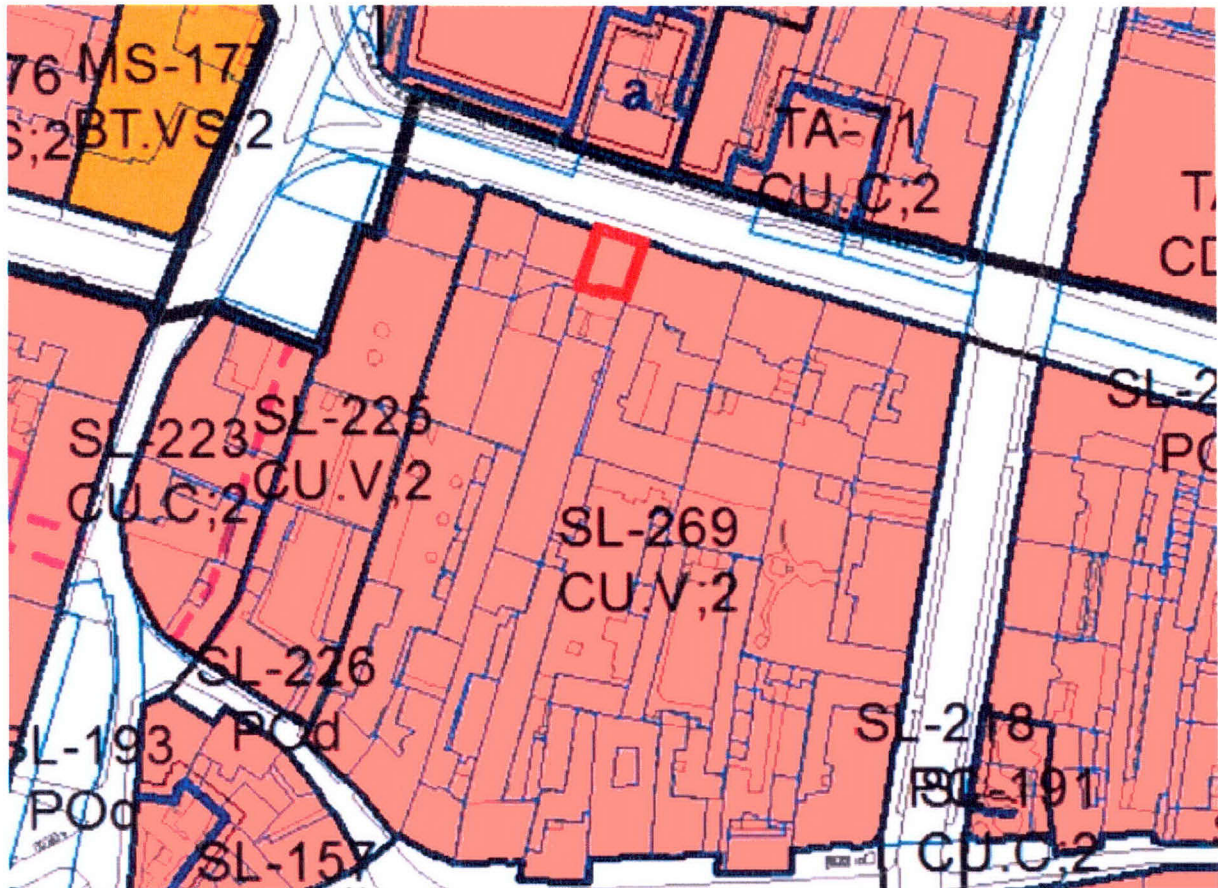
Stroški gradnje predvidene komunalne opreme se s Sklepom o lokacijski preveritvi za del EUP SL-269, za stavbo na naslovu Komenskega ulica 10 ne spreminjajo. Neposrednih finančnih posledic za proračun MOL ni.

Pripravila:

*dr. Liljana Jankovič Grobelšek*



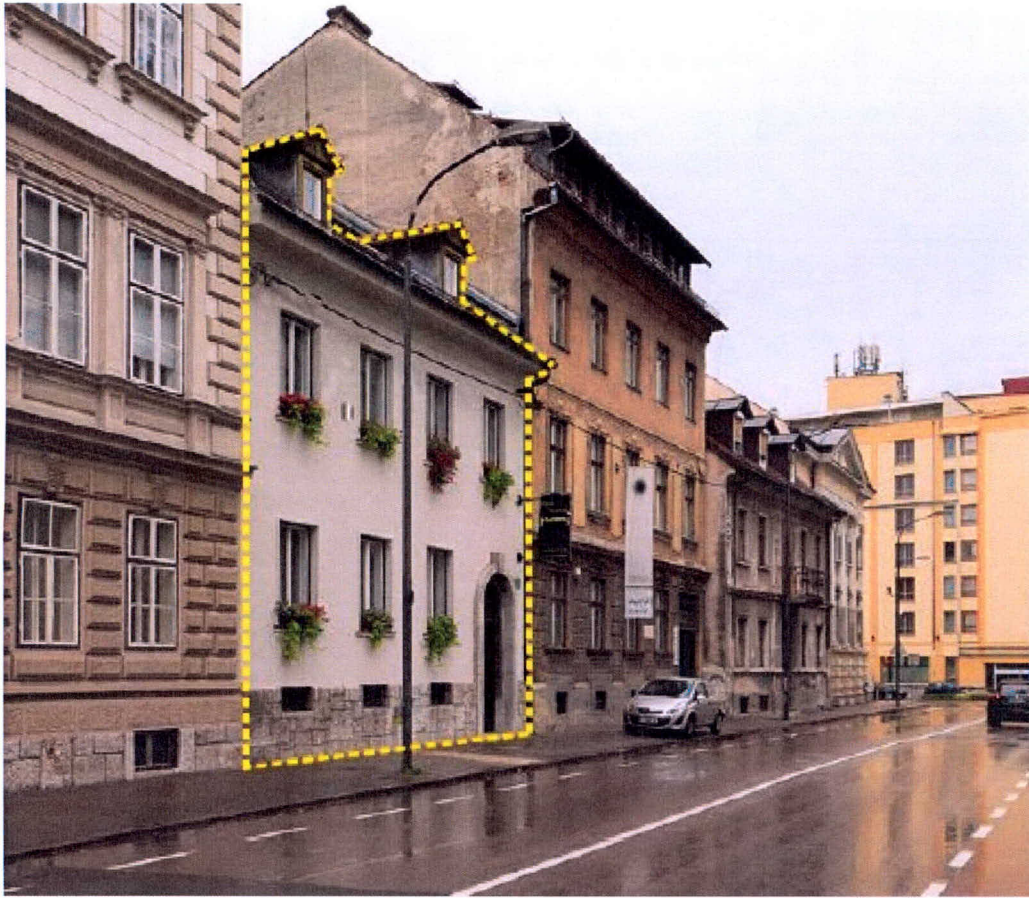
Sekretar - vodja oddelka  
*mag. Miran Gajšek*



Območje LP (očrtano rdeče) - izsek na karti namenske rabe prostora iz OPN MOL ID



Območje LP (očrtano rumeno); Vir: Google Maps



Ana Hostel – stanje (očrtano rumeno); Vir: <http://ana-hostel.com>



Ana Hostel - predlog nadzidave (očrtano rumeno); Vir: RAP\_ING d.o.o.