

Vlagatelj (ime in priimek oz. naziv pravne osebe) **Zavarovalnica Triglav, d.d. in Triglav, Upravljanje nepremičnin d.o.o.**
Naslov / sedež / pošta **Miklošičeva cesta 19, 1000 Ljubljana in Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana**

Telefon / e - pošta 041 358773, tjasa.gorjanc.polak@triglav.si

Datum 25.05.2022,
dopolnjeno 08.08.2022 skladno z dopisom Mestne občine Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora št. 35023-16/2022-2 z dne 22.06.2022 in št. 35023-16/2022-6 z dne 04.08.2022



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

1		
Prejeto:	16 -08- 2022	Sig. z.:
Številka zadeve:		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 številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
1857/6	2636 – Bežigrad	TRIGLAV, UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN, D.O.O., DUNAJSKA CESTA 22, 1000 LJUBLJANA
1857/7	2636 – Bežigrad	VSAKOKRATNI LASTNIK NEPREMIČNINE: K.O. 2636 STAVBA 3068 lastnik vseh posameznih delov v stavbi: TRIGLAV, UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN, D.O.O., DUNAJSKA CESTA 22, 1000 LJUBLJANA
1861/3	2636 – Bežigrad	VSAKOKRATNI LASTNIK NEPREMIČNINE: K.O. 2636 STAVBA 3087 lastnik vseh posameznih delov v stavbi: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, D.D., MIKLOŠIČEVA CESTA 19, 1000 LJUBLJANA
1861/4	2636 – Bežigrad	VSAKOKRATNI LASTNIK NEPREMIČNINE: K.O. 2636 STAVBA 3087 lastnik vseh posameznih delov v stavbi: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, D.D., MIKLOŠIČEVA CESTA 19, 1000 LJUBLJANA
1861/5	2636 – Bežigrad	VSAKOKRATNI LASTNIK NEPREMIČNINE: K.O. 2636 STAVBA 3087 lastnik vseh posameznih delov v stavbi: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, D.D., MIKLOŠIČEVA CESTA 19, 1000 LJUBLJANA
1865/1	2636 – Bežigrad	VSAKOKRATNI LASTNIK NEPREMIČNINE: K.O. 2636 STAVBA 3068 lastnik vseh posameznih delov v stavbi: TRIGLAV, UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN, D.O.O., DUNAJSKA CESTA 22, 1000 LJUBLJANA

3.1 Kratak opis zelenega posega

Investitor Zavarovalnica Triglav, d.d., namerava prenoviti in energetske sanirati poslovno stavbo na naslovu Dunajska cesta 22, ki leži na zemljiščih parc. št. 1861/3, 1861/4 in 1861/5, vse k.o. 2636 Bežigrad. Zaradi tehnične posodobitve objekta in energetske sanacije se v 11. nadstropju stavbe Bežigrad dopusti prizidava¹ objekta. Poleg tega želi investitor Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o. na zemljiščih parc. 1857/6 in 1857/7, obe v k.o. 2636 Bežigrad umestiti manjšo pritlično paviljonsko stavbo pravokotne oblike iz lahkih gradbenih elementov.

Območje obravnave se nahaja za Bežigradom, severno od območja Gospodarskega razstavišča ob Dunajski cesti. Na severni strani meji na območje parkirišča Linhartova, na zahodni strani meji na parkirišče ob Dunajski cesti, na vzhodni pa na območje parkirišča ob Valjahunovi ulici.

V postopku energetske sanacije stavbe Dunajska cesta 22 so se razmere spremenile tako, da nepozidan prostor med in ob obstoječih delih objekta v 11. nadstropju, ki predstavlja nepohodno teraso, ni več potreben za namestitev tehničnih naprav, zato investitor predlaga prizidavo prostora, s katerim bo zagotovljen prostor za dodatni poslovni program stavbe ter izboljšana požarna varnost 11. nadstropja in energetska učinkovitost 10. in 11. nadstropja.

Na zemljišču s parc. št. 1857/6 v k.o. 2636 Bežigrad se načrtuje nova paviljonsko pritlična stavba pravokotne oblike. Na južnem delu paviljon zajema tudi obstoječi pokrit vhod stopnišča, ki vodi v kletne etaže objekta na naslovu Dunajska cesta 20, na severu pa ne presega gradbene črte pritličja obstoječega objekta na naslovu Dunajska cesta 20 (brez nadstreškov), izvede se transparentno in prehodno, tako da omogoča nemoten peš in kolesarski promet vzdolž Dunajske ceste.

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Območje obravnave obsega zemljišča parcelnih števil: 1857/6, 1857/7, 1861/3, 1861/4, 1861/5 in 1865/1, vse v k.o. 2636 Bežigrad, ki 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 - 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, 42/18, 59/22 v nadaljevanju OPN MOL ID) ležijo v delu EUP BE-50 ter imajo predpisano namensko rabo prostora CDd - območja centralnih dejavnosti brez stanovanj.

V neposredni bližini območja je v izdelavi občinski podrobni prostorski načrt - OPPN 16: Baragovo semenišče in Gospodarsko razstavišče (Sklep Župana MOL, št: 3505-4/2018-125).

Vlagatelja, Zavarovalnica Triglav, d.d. in Triglav, Upravljanje z nepremičninami d.o.o. z lokacijsko preveritvijo predlagata, da se za izpolnitev njune gradbene namere **dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev** in sicer od določil za EUP BE-50 v prilogi 1 (Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora odloka) OPN MOL tako, da za obstoječi objekt Dunajska cesta 22 in Dunajska cesta 20 (parcela 1857/6 in 1857/7 vse k.o. 2636 Bežigrad) ne velja omejitev, da »novogradnje niso dopustne, razen objektov, navedenih v 12. členu odloka OPN MOL ID« in da se dopusti prizidava poslovne stavbe Dunajska cesta 22 ter, da se dopusti novogradnja paviljonske pritlične stavbe na parcelah 1857/6 in 1857/7 vse k.o. 2636 Bežigrad.

Dopusti se prizidava 11. nadstropja poslovne stavbe na naslovu Dunajska cesta 22 do maksimalne višine obstoječe stavbe ter dopusti novogradnja pritličnega paviljona višine največ 4,50 m in tlorskih dimenzij največ 8,00 m x 32,00 m na zemljiščih s parc. št. 1857/6 in 1857/7, obe v k.o. 2636 Bežigrad. Paviljon na severu ne sme presegati gradbene črte pritličja obstoječega objekta na naslovu Dunajska cesta 20 ter mora biti izveden transparentno in prehodno. Izgradnja paviljona mora omogočati nemoten peš in kolesarski promet vzdolž Dunajske ceste.

¹ termin »prizidava« v tej Pobudi vsebuje nadzidavo in dozidavo objekta skladno z OPN MOL ID

Opis odstopanj:

Prizidava poslovne stavbe

V postopku energetske sanacije poslovne stavbe Dunajska cesta 22 so se znotraj stavbe, kot tudi na nepohodnih terasah v 11. nadstropju sprostili prostori in površine, ki so služili za namestitve tehničnih in hladilnih naprav. Prostor, kjer je bila nameščena hladilna naprava na nepohodni terasi v 11. nadstropju se preoblikuje tako, da se poveže in zapre prostor med in ob obstoječih delih objekta in nameni dodatnim poslovnim prostorom.

S prenovo se omogoči večje varčevanje z energijo, izboljša požarno varnost (dostop do dveh stopnišč) in posledično zagotovi izboljšanje bistvenih zahtev objekta ter boljše delovne razmere. Zunanji izgled objekta se ne bo bistveno spremenil, saj se zazidana površina stavbe ne bo spremenila, prav tako se ne bo spremenila skrajna višina 11. nadstropja objekta. Dodatna storitvena ponudba izboljša funkcionalnost objekta, v katerem se izvaja poslovna dejavnost s spremljajočim programom. Tako obiskovalcem kot tudi zaposlenim v poslovni stavbi Dunajska cesta 22 bodo tako na razpolago dodatne storitve, kar razširja ponudbo za obiskovalce stavbe in koristi zaposlenim.

Predlaga se, da se na navedeni parceli umakne omejitev, da »novogradnje niso dopustne, razen objektov, navedenih v 12. členu odloka OPN MOL ID« in da se dopusti prizidava 11. nadstropja poslovne stavbe na naslovu Dunajska cesta 22, ki leži na zemljiščih parc. št. 1861/3, 1861/4 in 1861/5, vse k.o. 2636 Bežigrad.

Novogradnja paviljona

Dopusti se novogradnja paviljonske pritlične stavbe maksimalnih dimenzij 8,00m/32,00m /4,50m na zemljiščih parc. št. 1857/6 in 1857/7, obe v k.o. 2636 Bežigrad. Gre za novogradnjo paviljona, kot pomožnega objekta, s katerim se doseže boljša funkcionalnost obstoječega objekta na naslovu Dunajska cesta 20.

Nova paviljonska stavba bo zgrajena na strehi podzemnega dela stavbe Dunajska cesta 20, OPN MOL ID pa zanj v zahodnem delu določa regulacijo z regulacijsko linijo (RL). Regulacijska linija je črta, ki obstoječe in predvidene javne površine ločuje od površin v zasebni lasti, v petem odstavku 58. člena OPN MOL ID pa je določeno, da so obstoječi objekti in njihove parcele, namenjene gradnji, ki se nahajajo znotraj območja javnih površin, iz javnih površin izvzeti. Torej se območje zemljišč s parc. št. 1857/6 in 1857/7, obe v k. o. 2636 Bežigrad, iz območja javnih površin izvzeti ker sta del parcele obstoječega objekta.

Predlaga se, da se na navedenih parcelah umakne omejitev, da »novogradnje niso dopustne, razen objektov, navedenih v 12. členu odloka OPN MOL ID« in da se dopusti novogradnja paviljonske pritlične stavbe maksimalnih dimenzij 8,00m/32,00m/4,50m na zemljiščih parc. št. 1857/6 ter 1857/7, obe v k.o. 2636 Bežigrad.

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

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za EUP BE-50 so:

- 127., 129., 131., 132. in 133. člen Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), Uradni 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,

Skladno s 127. členom ZUreP-2 je lokacijska preveritev novi instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejše 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** investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, instrument lokacijske preveritve investitorju omogoča **individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev**.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg – prizidava poslovne stavbe Dunajska cesta 22 ter novogradnja paviljonske pritlične stavbe na zemljiščih parc. št. 1857/6 in 1857/7, obe v k. o. 2636 Bežigrad, ne zadostijo prostorskim izvedbenim pogojem v OPN MOL so:

- nameravana uporaba 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; iz druge alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2,
- 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; iz prve alineje tretjega odstavka 129. člena ZUreP-2,
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov; iz tretje alineje tretjega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Objektivne okoliščine bodo podrobneje navedene in obrazložene v Elaboratu lokacijske preveritve.

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana.

S predlaganima individualnima odstopanjema bo upoštevan gradbeni namen, kot ga določa prostorski izvedbeni akt, pri čemer bodo upoštevani vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji določeni v OPN MOL ID.

Nameravana prizidava in novogradnja bosta sicer spremenili videz območja, vendar gre za manjšo spremembo oblike stavbe in izvedbo pomožnih objektov, s katerimi se dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov. Predmetna individualna odstopanja ne bodo povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

Prizidava poslovne stavbe in novogradnja paviljona ne bosta zmanjšali možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj so posegi predvideni na zemljiščih, ki so v lasti investitorjev.

Na območju lokacijske preveritve je opredeljen varstveni režim s področja kulturne dediščine (registrirano arheološko najdišče). Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s tem režimom saj predvideni posegi ne spreminjajo pogojev, ki so bili upoštevani že pri izdelavi OPN MOL in na katere so bila pridobljena pozitivna mnenja pristojnih NUP.

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 type="checkbox"/>	<p>I. Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga)</p> <p>Naslov elaborata: Elaborat lokacijske preveritve za del območja EUP BE-50</p> <p>Datum izdelave elaborata: April 2022, dopolnjen Avgust 2022</p> <p>Izdelovalec elaborata: LUZ d. d., Verovškova 64, Ljubljana, Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh., ZAPS ident. št. izdelovalca: 1520 A</p>
<input type="checkbox"/>	<p>II. Pooblastilo pobudnika/investitorja, če pobudo vlaga njegov zastopnik oziroma pooblaščenec (izvirnik pooblastila se že nahaja v spisu)</p>
<input type="checkbox"/>	<p>III. Veljavni upravni akti na zemljišču (gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, inšpekcijske odločbe idr.)</p>
<input type="checkbox"/>	<p>IV. Soglasje lastnika/solastnika, če pobudnik ni izključni lastnik zemljišča</p>

1. Pogoju 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 oz. se priloge že nahajajo v spisu, in s podpisom potrjujem, da so navedeni podatki ažurni in resnični.

Podpis vlagatelja pobude:

Zavarovalnica Triglav, d.d.
po priloženem pooblastilu
Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o.
Direktor Rok Pivk

Direktor Mitja Selan

Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o.
Direktor Rok Pivk

Direktor Mitja Selan

Ime in priimek

Lastnoročni podpis

Žig
(za pravne osebe)