

Vlagatelj (ime in priimek oz. naziv pravne osebe) ENOTA d.o.o.
Naslov / sedež / pošta Nazorjeva 6a
1000 Ljubljana
Telefon / e - pošta 01 438 67 40
Datum 27.12.2019

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

Mestna občina Ljubljana
Mestna uprava
sprejemni žig MOL
Oddelek za urejanje prostora

Prejeto: 27-12-2019	Sig. z: L16
Številka zadeve: 35040-23/2019-1	Pril.:
	Vredn.:

van MBH

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
456	Poljansko predmestje	Dean Lah, Ilirska ulica 12a, 1000 Ljubljana Peter Kink, Cesta v Mestni log 40b, 1000 Ljubljana Polona Ruparčič, Cesta v Mestni log 40b, 1000 Ljubljana

3.1 Kratek opis zelenega posega

Pobudniki lokacijske preveritve želijo na zemljišču s parc. št. 456, k.o. Poljansko predmestje, zgraditi nov 4-stanovanjski objekt.

Zemljišče se nahaja v EUP GR-49, na območju stavbnih zemljišč, namenske rabe CU, določen tip objekta C. Priloga 1 OPN MOL ID določa PPIP za enoto urejanja GR-49:

FI največ: Pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta je njegov FI dopustno povečati do 20 % ne glede na predpisani FZP oziroma FBP.

FZ največ: Pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta je njegov FZ dopustno povečati do 20 % ne glede na predpisani FZP oziroma FBP.

Na predmetnem zemljišču stoji pritlična enostanovanjska hiša, bistveno manjša od meril za novogradnje, ki so dopustne po splošnih določilih prostorskega akta, ki nima historične vrednosti, je neskladna s predpisano namensko rabo in tipologijo.

Lastniki zemljišča so v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za odstranitev enostanovanjske hiše s pripadajočimi objekti Streliška ulica 30 in gradnjo novega 4-stanovanjskega objekta pridobili pozitivna mnenja pristojnih mnenjedajalcev, med drugim kulturnovarstveno mnenje ZVKDS, št. 35102-0970/2017/7,

z dne 17.1.2019 in mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti MOL, Oddelek za urejanje prostora, št. 35070-7/2019-4, z dne 12.2.2019.

Novogradnja je bila načrtovana skladno s splošnimi določili OPN MOL ID, ki v 20.členu za namensko rabo CU in tipologijo C, dopušča FI =1.6, FZ pa je posredno določen z drugimi faktorji izkoriščenosti.

Kljub pozitivnemu mnenju občine, je bila vloga za izdajo gradbenega dovoljenja zavržena. Upravni organ namreč zagovarja stališče, da novogradnje po določilih za namensko rabo CU in tip C, na predmetnem zemljišču niso dovoljene, dopustne so le nadomestne gradnje, dozidave ali nadzidave s povečavo FI in FZ do 20%.

Omejitev glede dopustnosti gradnje in stopnje izkoriščenosti na predmetnem zemljišču, ko sta FZ in FI bistveno manjša od določil za novogradnje, predstavlja odklon v neposredni okolici, ožjem in historičnem mestnem središču, saj velikost obstoječega stavbnega fonda ne omogoča gradnje skladno z namensko rabo in predpisanim tipom objekta.

Namen urbanističnih določil je zagotoviti celostno strukturo mesta. Obstoječi objekt na Streliški ulici 30; predstavlja neartikulirano vrzel v mestnem tkivu oziroma med ostalimi stavbnimi volumni na območju, ki jo predvidena novogradnja skladno s splošnimi določili prostorskega akta subtilno zapolni in zaključi stavni niz ob Streliški ulici.

Nameravana gradnja izpolnjuje pogoje za izvedbo lokacijske preveritve, s katero se preveri ustreznost **individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev** in omogoči aktivacijo zemljišča.

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Pobudniki lokacijske preveritve predlagajo, da se za namen izpolnitve gradbene namere – gradnja novega 4-stanovanjskega objekta na zemljišču s parc. št. 456, k.o. Poljansko predmestje, PPIP za GR-49 dopolni z urbanističnim pogojem, ki bi na predmetnem zemljišču dopuščal gradnjo novega objekta po splošnih določilih za namensko rabo Cu in tip C.

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

Obstajajo omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije. Obstoječa nizka izraba zemljišča namreč ne omogoča gradnje nadomestnega objekta, skladnega s predpisano namensko rabo in tipologijo.

Izpolnjene so objektivne okoliščine v zvezi z lokacijo, saj so omejitve v obstoječih PIP vezane na prizadevanja za varstvo naselbinske dediščine, ZVKDS pa je k projektni rešitvi podal pozitivno mnenje. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja MOL, ne spreminja namenske rabe prostora, drugih izvedbenih pogojev znotraj EUP GR-49, niti ne spreminja pogojev v drugih EUP, temveč sledi osnovnim izhodiščem in ciljem prostorskega razvoja MOL. S predlaganim odstopanjem se omogoči smotrna raba prostora ter poveča izkoriščenost zemljišča.

Individualno odstopanje od PIP, ki bi investitorju omogočilo odstranitev propadajočih objektov in gradnjo novega objekta, bi imelo pozitiven učinek na bivalne razmere sosednjih objektov in na načrtovan videz območja.

4. Priloge

x	I.	Elaborat lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora GR-49 datum izdelave: december 2019 izdelovalec: ENOTA d.o.o. pooblaščen prostorski načrtovalec: Dean Lah, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0981 A
x	II.	Pooblastilo pobudnika/investitorja, če pobudo vlaga njegov zastopnik oziroma pooblaščenec

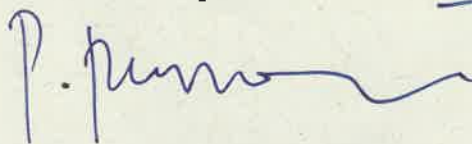
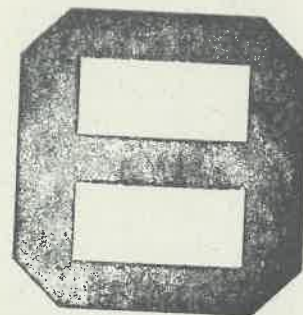
III.	Veljavni upravni akti na zemljišču (gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, inšpekcijske odločbe idr.)
IV.	Soglasje lastnika/solastnika, če pobudnik ni izključni lastnik zemljišča

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.

Enota d.o.o.
Polona Ruparčič

POOBLASTILO

lastniki zemljišča s parc. št. 456, k.o. Poljansko predmestje

Dean Lah, Ilirska ulica 12a, 1000 Ljubljana

Peter Kink, Cesta v Mestni log 40b, 1000 Ljubljana

Polona Ruparčič, Cesta v Mestni log 40b, 1000 Ljubljana

pooblaščamo projektivno podjetje

Enota d.o.o., Nazorjeva 6a, 1000 Ljubljana

za zastopanje v postopku

izvedbe lokacijske preveritve.

Dean Lah



Peter Kink



Polona Ruparčič



Ljubljana, 24.12.2019