

Vlagatelj (ime in priimek oz. naziv pravne osebe)	VILHARJEVA Centralne dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.	
Naslov / sedež / pošta	Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana	
Kontaktna oseba:	Predstavnica investitorja: Nina Meško	Pooblaščenka: Mojca Kalan Šabec
Telefon / e - pošta	031 342 044 nina.mesko@corwin.sk	031 392 132 sabec@siol.net
Datum	17.03.2021	

sprejemni žig MOL

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

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) 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
2061/2	(1737) Tabor	Vilharjeva centralne dejavnosti, d.o.o
2061/3	(1737) Tabor	Vilharjeva centralne dejavnosti, d.o.o
2066/2	(1737) Tabor	Vilharjeva centralne dejavnosti, d.o.o
2066/3	(1737) Tabor	Vilharjeva centralne dejavnosti, d.o.o
2067	(1737) Tabor	Vilharjeva centralne dejavnosti, d.o.o
2068	(1737) Tabor	Vilharjeva centralne dejavnosti, d.o.o
2069	(1737) Tabor	Vilharjeva centralne dejavnosti, d.o.o
2073/6	(1737) Tabor	Vilharjeva centralne dejavnosti, d.o.o
2073/11	(1737) Tabor	Vilharjeva centralne dejavnosti, d.o.o
2074/3	(1737) Tabor	Vilharjeva centralne dejavnosti, d.o.o
2075	(1737) Tabor	Vilharjeva centralne dejavnosti, d.o.o

2076/2	(1737) Tabor	Vilharjeva centralne dejavnosti, d.o.o
2077/1	(1737) Tabor	Vilharjeva centralne dejavnosti, d.o.o
2078	(1737) Tabor	Vilharjeva centralne dejavnosti, d.o.o
2079	(1737) Tabor	Vilharjeva centralne dejavnosti, d.o.o
2080/5	(1737) Tabor	Vilharjeva centralne dejavnosti, d.o.o
2106/21	(1737) Tabor	Vilharjeva centralne dejavnosti, d.o.o
2106/23	(1737) Tabor	Vilharjeva centralne dejavnosti, d.o.o

3.1 Kratek opis zelenega posega

Zgoraj naštetih zemljišč (v nadaljnjem besedilu: Zemljišča) se skladno z OPN MOL ID nahajajo v enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) PC-12, za katero je določena namenska raba CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Zemljišča se nahajajo v območju, ki se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje Potniškega centra Ljubljana (Uradni list RS, št. 107/06-4601, 83/08-3651, 43/09-2142, 78/10-4264, 109/11-4952 in 42/18-2121, v nadaljnjem besedilu: ZN). Zemljišča se v skladu z ZN nahajajo v prostorski enoti P10.

V skladu z 8. členom ZN so v prostorski enoti P10 v etažah nad terenom dopustne poslovno-upravne dejavnosti, hotel in bivanje. V etažah pod terenom so dopustne podzemne garaže in ostale dejavnosti, dopustne v tej prostorski enoti. Skladno z 10. členom ZN sta na obravnavanih Zemljiščih predvidena dva nova objekta Slovenskih železnic. V grafičnem delu ZN sta na grafičnih načrtih 1.2. »Načrt namenske rabe prostora na geodetskem načrtu« in 1.3. »Načrt namenske rabe prostora na katastrskem načrtu« na obravnavanih Zemljiščih predvidena dva nova objekta, namenjena poslovno, **trgovskim**, **gostinskim** in stanovanjskim površinam in hotelu.

Slovenske železnice na predmetnih Zemljiščih ne nameravajo graditi objektov za lastne potrebe, lastnik Zemljišč je vlagatelj oziroma bodoči investitor načrtovanih stavb. Investitor namerava v načrtovanih stavbah zgraditi poslovne prostore, morda tudi stanovanja in hotel, vsaj delno pa želi stavbi nameniti tudi spremljajočim dejavnostim, kot so trgovina, gostinstvo ter storitvene in druge dejavnosti, primerne za lokacijo na robu mestnega središča. V kletnih etažah so načrtovani parkirišča ter servisni in spremljajoči prostori predvidenih programov, morda tudi manjši gostinski lokal.

V skladu z 10. členom ZN sta pod naslovom »Etažnost in višine objektov« za stavbe v prostorski enoti P10 določena naslednja etažnost in višina:

- objekt A10: 4K+VP+5, h = maksimalno 24 m
- objekt B10: 4K+VP+5, h = maksimalno 24 m
- objekt B102: 4K+ / +2, h = maksimalno 14 m

V istem členu ZN je pojasnjeno, da je maksimalna višina maksimalni višinski gabarit objekta nad terenom, ki je določen z najvišjo točko venca objekta, nad to koto je dovoljena le izvedba strešne konstrukcije, svetlobnikov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav, ni pa dovoljena ureditev mansarde.

Investitor želi urediti streho kot aktivno zeleno površino, dostopno uporabnikom in obiskovalcem stavbe. Nad zaključnim vencem stavb želi izvesti servisne prostore (dostope na streho z vetrolovi in nadstreški, inštalacijske prostore ter depo z opremo za vzdrževanje strehe), kar z ZN ni predvideno.

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga:

1. dopustitev spremljajočih dejavnosti v načrtovanih stavbah v prostorski enoti P10 in
2. dopustitev izvedbe servisnih prostorov na strehi stavbe.

Ad1) Vlagatelj predlaga, da se na območju lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v 8. členu ZN, v 20. odstavku poglavja »Načrtovani posegi, predvidene dejavnosti in zmogljivosti«, ki določa, da so na predmetnih zemljiščih v etažah nad terenom dopustne poslovno-upravne dejavnosti, hotel in bivanje. Predlagano odstopanje se glasi:

»V prostorski enoti P10 so dopustne tudi trgovske in gostinske dejavnosti ter druge storitvene, kulturne in razvedrilne dejavnosti.«

Ad2) Vlagatelj predlaga, da se na območju lokacijske preveritve nad vencem stavb dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v 10. členu ZN pod naslovom Etažnost in višine objektov, ki za stavbi A10 in B10 določa etažnost VP+5 in maksimalno višino 24 m. Predlagano odstopanje se glasi:

»Nad vencem stavb A10 in B10 je dopustna ureditev servisnih prostorov: dostopi na streho z vetrolovi in nadstreški, prostori za inštalacijske naprave ter depo za shranjevanje opreme za vzdrževanje strehe. Fasada servisnih prostorov mora biti od roba venca odmaknjena najmanj 4,50 m, skupna BTP servisnih prostorov ne sme presegati 40% BTP zadnje etaže pod vencem stavbe.«

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

3.3.1. Splošno glede pravne podlage za izvedbo postopka lokacijske preveritve

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve so:

- 127., 129., 131., 132 in 133. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju besedila: ZUreP-2), ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Odlok o zazidalnem načrtu za območje Potniškega centra Ljubljana (Uradni list RS, št. 107/06-4601, 83/08-3651, 43/09-2142, 78/10-4264, 109/11-4952 in 42/18-2121)
- OPN MOL ID: 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, 42/18 in 78/19 – DPN.
- OPN MOL SD: 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.

Vlagatelj predlaga lokacijsko preveritev za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev. Pravno podlago za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev predstavlja druga alineja 127. člena in 129. člen 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 ZUreP-2 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.

Skladno z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2 so objektivne okoliščine:

- 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.

3.3.2. Dopustitev spremljajočih dejavnosti načrtovanih stavb v prostorski enoti P10

Lokacijska preveritev za dopustitev spremljajočih dejavnosti v prostorski enoti P10 se predlaga zaradi objektivne okoliščine, ki jo določa 3. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer zaradi obstoja medsebojne neskladnosti prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta, ter zaradi druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katero investitor ne more vplivati in terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja, kot je določeno v 1. alineji drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

ZN v 2. členu določa, da so predvideni objekti v območju načrtovani za poslovne, upravne, trgovske, kulturne, izobraževalne, kongresne in sejemske, gostinske, rekreacijske in prostočasovne dejavnosti, hotel ter stanovanja, za potrebe prometne in logistične dejavnosti, predvsem za železniško potniško postajo in avtobusno postajo in za garaže.

Skladno z 8. členom ZN so v prostorski enoti P10, kamor so uvrščena tudi Zemljišča, predvideni naslednji posegi:

- vzdrževanje in rekonstrukcija obstoječih objektov,
- gradnja objektov in podzemnih garaž,
- urejanje parkirnih mest na terenu.

Prostorska enota P10 ima predvidenih okvirno 43.400 m² nadzemnih bruto etažnih površin (BEP), v katerih so dopustne poslovno-upravne dejavnosti, hotel, bivanje (do 30 % nadzemnih BEP prostorske enote) in okvirno 42.900 m² podzemnih BEP za garaže in ostale dejavnosti, dopustne v tej prostorski enoti.

Nadalje je v 11. členu ZN določeno, da so v prostorski enoti P10 pri obstoječih objektih dovoljene adaptacije znotraj obstoječih gabaritov, rekonstrukcije, nadomestne gradnje, investicijsko-vzdrževalna dela in spremembe namembnosti v trgovske in druge storitvene dejavnosti, upravne in pisarniške, kulturne in razvedrilne dejavnost.

V grafičnih načrtih ZN 1.2. »Načrt namenske rabe prostora na geodetskem načrtu« in 1.3. »Načrt namenske rabe prostora na katastrskem načrtu« je za Zemljišča določena naslednja namenska raba: poslovno trgovske, gostinske in stanovanjske površine ter hotel, medtem ko so v skladu z 8. členom ZN v prostorski enoti P10, kamor so uvrščena Zemljišča, v etažah nad terenom dopustne le poslovno-upravne dejavnosti, hotel in bivanje, ne pa tudi trgovske in gostinske dejavnosti. Glede na navedeno je

očitno, da obstoji neskladje med besedilom ZN in grafičnim delom ZN, ki se nanaša na dopustne dejavnosti znotraj ZN.

Kot pojasnjeno že zgoraj, 11. člen ZN določa, da je v prostorski enoti P10 glede obstoječih objektov dopustna tudi sprememba namembnosti v trgovske in druge storitvene dejavnosti, upravne in pisarniške, kulturne in razvedrilne dejavnost. Glede na to, da 8. člen ZN glede trenutnih obstoječih objektov v P10 predvideva zgolj vzdrževanje in rekonstrukcijo obstoječih objektov, ne pa tudi spremembe namenske rabe, je 11. člen ZN, predvsem glede na definicijo obstoječih objektov po OPN MOL ID in definicijo spremembe namenske rabe, ki se lahko skladno z Gradbenim zakonom lahko izvede tudi samostojno brez izvedbe vzdrževanja ali rekonstrukcije stavbe, razumeti tudi tako, da lahko investitor po izgradnji stavb predlaga tudi spremembo namenske rabe dela stavbe v trgovske in druge storitvene dejavnosti, kulturne in razvedrilne dejavnost skladno z 11. členom ZN. Navedeno pa bi za investitorja predstavljalo nesorazmerne stroške, saj bi moral najprej pridobiti gradbeno dovoljenje za stavbi in izvesti gradnjo stavb z dejavnostjo, ki ne vključuje spremljajoče trgovske in druge storitvene dejavnosti ter kulturne in razvedrilne dejavnost, ter bi nato po pridobitvi uporabnega dovoljenja za stavbi pričel postopek spremembe namenske rabe obstoječih stavb po Gradbenem zakonu in 11. členu ZN, ki investitorju dopušča spremembo namenske rabe dela stavbe v trgovske in druge storitvene dejavnosti, upravne in pisarniške, kulturne in razvedrilne dejavnost. Sprememba namembnosti bi terjala novo pripravo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in pridobitev gradbenega dovoljenja skladno s 4. členom Gradbenega zakona, kar pomeni dodatne in nesorazmerne stroške na strani investitorja. Prav tako investitor svoje investicijske namere, t.j. izgradnja stavb s spremljajočimi dejavnostmi, ne bi mogel do konca realizirati, dokler ne bi izvedel spremembe namenske rabe. Vse do takrat pa bi bil določen del stavbe prazen in neizkoriščen, kar nenazadnje lahko vodi v dodatne stroške z vzdrževanjem praznih prostorov in poslovno škodo.

Naveden prostorski izvedbeni pogoj glede dopustnih dejavnosti v prostorski enoti P10 iz 11. člena ZN, 8. členom ZN v povezavi z grafičnim delom ZN, je toliko bolj nejasen in ovira investicijsko namero investitorja, saj ni razloga, da so za objekte znotraj iste prostorske enote P10 dopuščene različne dejavnosti, prav tako pa izvedbeni pogoj iz 11. člena ZN dopušča tudi nadomestno gradnjo hkrati s spremembo namembnosti, kar pomeni, da dopušča novogradnjo objekta s trgovskimi in drugimi storitvenimi dejavnostmi, upravnimi in pisarniškimi, kulturnimi in razvedrilnimi dejavnostmi.

Glede na zgoraj citirane člene ZN in grafično prilogo ZN je očitno, da znotraj ZN kot prostorskega izvedbenega akta obstaja medsebojno neskladje glede prostorskih izvedbenih pogojev, ki določajo dopustne dejavnosti v prostorski enoti P10. Glede na navedeno obstoji objektivna okoliščina (t.j. neskladje med prostorskimi izvedbenimi pogoji znotraj ZN), ki investitorja ovira pri izgradnji stavbe s poslovnimi prostori, morebitnimi stanovanji in hotelom, s spremljajočimi dejavnostmi, kot so trgovina, gostinstvo, storitvene, kulturne in razvedrilne dejavnosti, ki so primerne za lokacijo na robu mestnega središča. Navedeno neskladje namreč onemogoča dokončanje dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in vložitev vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja, saj obstoji rizik, da bo gradbeno dovoljenje zavrnjeno, ker zaradi navedenega neskladja prostorskih izvedbenih pogojev v ZN ni jasno, katere dejavnosti so v prostorski enoti P10 dopustne. Omejujoča objektivna okoliščina v zvezi z lokacijo na katero investitor ne more vplivati, pa terja na strani investitorja tudi nesorazmerne stroške, saj bi moral izvesti še dopustno spremembo namembnosti posameznega dela stavb po pridobljenem uporabnem dovoljenju.

Z lokacijsko preveritvijo bodo neskladja znotraj ZN glede prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na dopustne dejavnosti za prostorsko enoto P10, odpravljena, na podlagi tega bo lahko investitor dokončal dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, pridobil gradbeno dovoljenje in realiziral svojo investicijsko namero.

3.3.3. dopustitev izvedbe servisnih prostorov na strehi stavbe

Lokacijska preveritev za dopustitev izvedbe servisnih dejavnosti na strehi stavbe se predlaga zaradi objektivne okoliščine, ki jo določa 2. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer zaradi nameravane uporabe 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;

Investitor namerava izvesti streho stavbe v zeleni izvedbi, kar v času priprave in sprejetja ZN ni bilo predvideno. Zelena streha predstavlja rešitev, ki je trajnostna in okolju prijazna. Poleg vpliva na izboljšanje mikroklima zaradi dodatnih zelenih površin pripomore tudi k zadrževanju vode ter s tem razbremenjuje javno kanalizacijo v času padavin. Aktivna zelena streha bo dostopna tudi uporabnikom in obiskovalcem načrtovanih stavb, namenjena bo rekreaciji in počitku, pa tudi urbanemu vrtnarjenju in čebelarstvu. Streha mora biti primerno vzdrževana in oblikovana ter mora imeti urejene dostope za uporabnike in obiskovalce, urejeno evakuacijo in požarna stopnišča iz strehe ter dostop za vzdrževalce. Vertikalni dostopi morajo biti opremljeni z vetrolovi in nadstreški. Potreben je tudi prostor za shranjevanje opreme za vzdrževanje strehe (npr. kosilnica, oprema in rezervoar za zalivanje, orodje in oprema za čebelarjenje in vrtnarjenje), ter za shranjevanje stolov, klopi in druge opreme, ki bo v poletnem času namenjena uporabnikom. Na strehi so predvidene tudi strojne naprave, ki jih je treba zaščititi pred atmosferskimi vplivi, hkrati pa tudi prikriti pred pogledi uporabnikov. Preprečiti je treba tudi širjenje hrupa, ki ga povzročajo strojne naprave, na uporabni prostor aktivne strehe in tudi sosednje objekte. Za strojne naprave v zaprtih tehničnih prostorih so manjše energetske izgube, vzdrževanje spremljajoče opreme bolj učinkovito, daljša življenska doba naprav in spremljajoče opreme. Investitor predvideva tudi namestiti fotovoltailko, kar pomeni, da mora v tehnične prostore umestiti tako opremo, razsmernike itd... V ta namen želi investitor zgraditi inštalacijske prostore.

ZN je bil sprejet leta 2006, ko izvedba zelenih streh še ni bila v splošni uporabi in je bila prej izjema kot pravilo. Zaradi navedenega zelena streha v ZN ni bila predvidena. OPN MOL ID je v letu 2010 predvidel obvezne zelene strehe pri objektih, pri katerih je površina strehe večja od 600 m², vendar navedeno določilo OPN MOL ID ni uporabljivo za vlagateljevo investicijsko namero, saj OPN MOL ID v 100. členu v zvezi s 109. členom določa, da z dnem uveljavitve OPN MOL ID ostaja v veljavi ZN in so dopustne gradnje in posegi, ki jih določa ZN.

Tehnična in tehnološka rešitev, ki jo namerava uporabiti investitor je z vidika urejanja prostora, varstva okolja in učinkovite rabe energije primernejša od rešitev, ki jih predvideva ZN. Zelene strehe namreč igrajo še posebej pomembno vlogo v urbanem okolju s strnjeno gradnjo, kjer primanjkuje zelenih površin, saj v urbano okolje vrača del narave in izboljšuje kakovost zraka ter bivalnih in delovnih razmer, saj rastline čistijo zrak, absorbirajo prah in CO₂, varujejo pred hrupom in smogom, ter ustvarijo prijetno mikroklimo v poletnih mesecih. Zelena streha prinaša tudi energetske prednosti stavbi, na katero je nameščena, saj deluje tudi kot toplotni izolator, poskrbi za učinkovitejše odvajanje meteornih vod, zato se jo vse bolj uvršča v sodobne gradbene projekte.

Glede na navedeno obstoji objektivna okoliščina (t.j. uporaba sodobnih gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetem ZN ni bila uporabljena, je pa z vidika varstva okolja, učinkovite rabe energije, kvalitete bivalnih in delovnih razmer primernejša od predpisane), zaradi katere nameravana gradnja ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju iz 10. člena ZN, ki dovoljuje zgolj izvedbo strešne konstrukcije, svetlobnikov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav.

Z lokacijsko preveritvijo bo mogoče realizirati gradbeno namero in na strehi stavbe umestiti zeleno streho, na njej pa dostope z vetrolovi in nadstreški, prostore za inštalacijske naprave ter depo za shranjevanje opreme za vzdrževanje strehe.

3.3.4. Dopustnost lokacijske preveritve

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 in OPN MOL ID
- odstopanje je v skladu s temeljnimi načeli prostorskega razvoja MOL, ki so med drugim zagotavljanje smotrne rabe prostora, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začetih ali načrtovanih projektov
- odstopanje je prav tako primernejše z vidika varstva okolja, učinkovite rabe energije in kvalitete bivalnih in delovnih razmer
- degradirano območje na robu mestnega središča bo obnovljeno
- investicija bi prinesla nove kakovostne poslovne prostore, namenjene tudi naj sodobnejšim oblikam dela (npr. coworking), ki jih v mestu Ljubljana primanjkuje, hkrati pa bi ponudila zanimive javne programe in s tem doprinesla k mestnemu značaju Vilharjeve ulice na način, da bi ta, še posebej zaradi spremljajočih programov v parterju, postala zanimiva tudi za pešce,
- lokacijska preveritev ne spreminja namenske rabe prostora (ostaja namenska raba CU), niti ne spreminja pogojev v drugih EUP

Ad 2.)

- s predlaganim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen ZN, to je realizacija izgradnje stavb z raznolikimi programi v načrtovanih stavbah, saj neskladje prostorskih izvedbenih pogojev glede dejavnosti znotraj ZN tega ne omogoča,
- s predlaganim odstopanjem se investitorju omogoči uporaba sodobnih gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki so z vidika varstva okolja in doseganja ciljev urejanja prostora, učinkovitejše rabe energije, primernejše od predvidenih rešitev,
- investitor lahko zadosti vsem pogojem iz ZN, razen pogojem glede tehnoloških rešitev strehe in namenske rabe površin v stavbah, pri čemer investitor lahko zadosti pogojem glede namenske rabe, če se odpravi neskladje med prostorskimi izvedbenimi pogoji znotraj ZN
- lokacijski pogoji (zasnova, izgled...) in zmogljivost območja se ne spreminjajo,
- predlagano odstopanje se nanaša na spremljajoče dejavnosti znotraj načrtovane stavbe, ki pa so na območju ZN z odlokom že dopuščeni in so dopuščeni tudi z namensko rabo CU skladno z OPN MOL ID,
- predlagano individualno odstopanje se nanaša tudi na aktivno zeleno streho, ki v času sprejema ZN ni bila uporabljena in predvidena, je pa predvidena z OPN MOL ID ter se zaradi številnih prednosti uporablja pri sodobnih gradbenih projektih
- predvideno odstopanje glede zelene strehe po izboljšalo bivalne in delovne razmere, pri tem pa ne bo spremenila videza načrtovanega območja in povzročila motečega vpliva na podobo mesta Ljubljana,

Ad 3.)

- odstopanje ne posega v možnosti drugih investorjev, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo, saj se s tem ne spreminjajo prostorski izvedbeni pogoji v drugih prostorskih enotah ZN

Ad 4.)

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

- Območja varstva kulturne dediščine DA
Zemljišča se nahajajo na območju naselbinske dediščine Ljubljana – Mestno jedro, evidenčna številka 328
- Območja varstva narave NE
- Območja varstva voda DA:
3A, Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom
- Območja varstva pred hrupom DA:
III. stopnja varstva pred hrupom, območje možnega preseganja vrednosti za III: stopnjo varstva pred hrupom
- Potresno nevarna območja DA:
ocenjeni pospešek tal (g) 0,285 s povratno dobo 475 let,
- Poplavna območja NE
- Plazljiva in erozijsko ogrožena območja NE
- Območja gozda NE
- Območja kmetijskih zemljišč NE

4. Priloge		
☒	I.	Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga) Izvelek: Zazidalna situacija iz ZN s prikazom območja lokacijske preveritve, M 1:1000 Naslov elaborata: Elaborat lokacijske preveritve za del območja Zazidalnega načrta za območje Potniški center Ljubljana Datum izdelave elaborata: Izdelovalec elaborata: <u>Urbanistični del:</u> 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 <u>Pravne podlage:</u> Odvetniška družba Ketler & Partnerji o.p., d.o.o., Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana, Ermina Delič Kamenčič, odvetnica
☒	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.

Podpis vlagatelja pobude:

**VILHARJEVA Centralne Dejavnosti, razvoj
nepremičninskih projektov, d.o.o.,**

ki ga zastopata direktorja

MACO MICHAL

Lastnoročni podpis

NINA MEŠKO

Lastnoročni podpis

Žig

