

enota

ENOTA D.O.O
NAZORJEVA 6A
SI-1000 LJUBLJANA
T +386 1 438 67 40
@ENOTAARCHITECTS
ENOTA@ENOTA.SI
WWW.ENOTA.SI

naloga:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA GR-49

naročnik:

Dean Lah, Ilirska 12a, 1000 Ljubljana

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

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

pripravljalec prostorskega akta:

**Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska
cesta 28, 1000 Ljubljana**

izdelovalec elaborata:

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

pooblaščen prostorski načrtovalec:

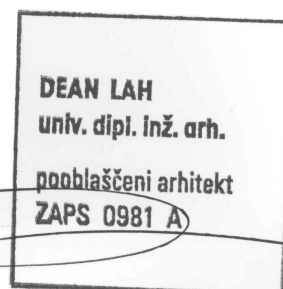
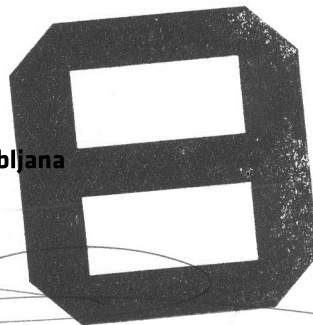
Dean Lah, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0981-A

številka elaborata:

367-17

kraj in datum izdelave:

Ljubljana, december 2019, dopolnitev julij 2020



I. TEKSTUALNI DEL

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV IN NAMEN LP
2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE
 - 2.1 Seznam in lastništvo zemljišč na katere se nanaša lokacijska preveritev
 - 2.2 Seznam in lastništvo sosednjih zemljišč
3. PRIKAZ STANJA PROSTORA
 - 3.1 Opis obstoječega stanja
 - 3.2 Fotodokumentacija
 - 3.3 Območja varovanj in omejitev
 - 3.4 Lokacijske preveritve na območju
4. PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI
 - 4.1 Podrobna namenska raba
 - 4.2 Regulacijski elementi
 - 4.3 Komunalna infrastruktura
 - 4.4 Prometna infrastruktura
 - 4.5 PPIP
5. PREDLOG INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ
6. PREDSTAVITEV PROJEKTNE REŠITVE
7. UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ
 - 7.1 Obstoj objektivnih okoliščin
 - 7.2 Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine
 - 7.3 Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta in vplivi nameravane gradnje
 - 7.4 Možnost pozidave sosednjih zemljišč
 - 7.5 Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni pogoji
 - 7.6 Priporočila MOP

II. GRAFIČNI DEL

1. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE
2. IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV
3. IZSEK IZ ZEMLJIŠKOKATASTRSKEGA PRIKAZA ZA PARCELE NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

III. PRILOGE IN VIRI

I. TEKSTUALNI DEL

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

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

Zemljišče se nahaja na naslovu Streliška ulica 30 v Ljubljani, na območju veljavnega občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana, v EUP GR-49, na območju stavbnih zemljišč, namenske rabe CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, določen tip objekta C – svojstvena stavba. Priloga 1 OPN MOL ID določa podrobne prostorske izvedbene pogoje (PIIP) za enoto urejanja

GR-49

FI – FAKTOR IZRABE (največ)	Pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta je njegov FI dopustno povečati do 20% ne glede na predpisani FZP oziroma FBP.
FZ – FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	Pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta je njegov FZ dopustno povečati do 20% ne glede na predpisani FZP oziroma FBP.
FBP – FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	/
FZP – FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	/

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, tipologijo in predstavlja neartikulirano vrzel v mestnem tkivu oziroma med ostalimi stavbnimi volumni na Streliški ulici.

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:

- mnenje k projektu Elektro Ljubljana d.d., št. 1158183 (6960/2019-UM), z dne 19.2.2019
- mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja Energetika Ljubljana d.d., št. JPE-351-2281/2017(P34153)-5080766, z dne 15.1.2019
- mnenje kanalizacija Vodovod-Kanalizacija d.o.o., št. S-19-19K, z dne 17.1.2019
- mnenje vodovod Vodovod-Kanalizacija d.o.o., št. S-19-19V, z dne 27.2.2019
- pozitivno strokovno mnenje Javna razsvetljava d.d., št. 18/19, z dne 18.1.2019
- mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda DRSV, št. 35508-22/2019-2, z dne 15.1.2019
- mnenje MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-5/2019-3-TP, z dne 17.1.2019

- **kulturnovarstveno mnenje ZVKDS, št. 35102-0970/2017/7, z dne 17.1.2019**
- **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 zavrnjena. 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%. Enako je odločilo tudi MOP.

Omejitev glede dopustnosti gradnje in stopnje izkoriščenosti predmetnega zemljišča, 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.

Pojem nadomestne gradnje je v splošnem merodajen predvsem v primerih manjših zemljišč za gradnjo (opredeljena v 25.členu OPN MOL ID) ali manjših odmikov (opredeljeni v 24.členu OPN MOL ID) ter v primerih, ko obstoječi objekti že presegajo splošna določila FI in FZ za novogradnje, pa jih je zaradi kvalitete bivanja nujno nadomestiti oziroma imajo namensko rabo, ki pri novogradnjah ni predvidena. Določila za nadomestno gradnjo na predmetnem zemljišču, kjer je obstoječa enostanovanjska stavba bistveno manjša od meril za novogradnje, dopustne po splošnih določilih prostorskega akta, so smiselna le v primeru, ko si investitor želi ohraniti enostanovanjsko stavbo, pa je zaradi namembnosti (CU-osrednja območja centralnih dejavnosti) in tipa objekta (C-svojevstvena stavba), po določilih za novogradnje ne sme zgraditi. V tem primeru mu dopustna odstopanja za nadomestno gradnjo omogočajo gradnjo enostanovanjske stavbe z 20% povečanjem FI in FZ.

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. Obstoječi objekt je edina pritlična enostanovanjska hiša na Streliški ulici, ki nima historične vrednosti, kar dokazuje tudi pozitivno mnenje ZVKDS k predmetnemu posegu.

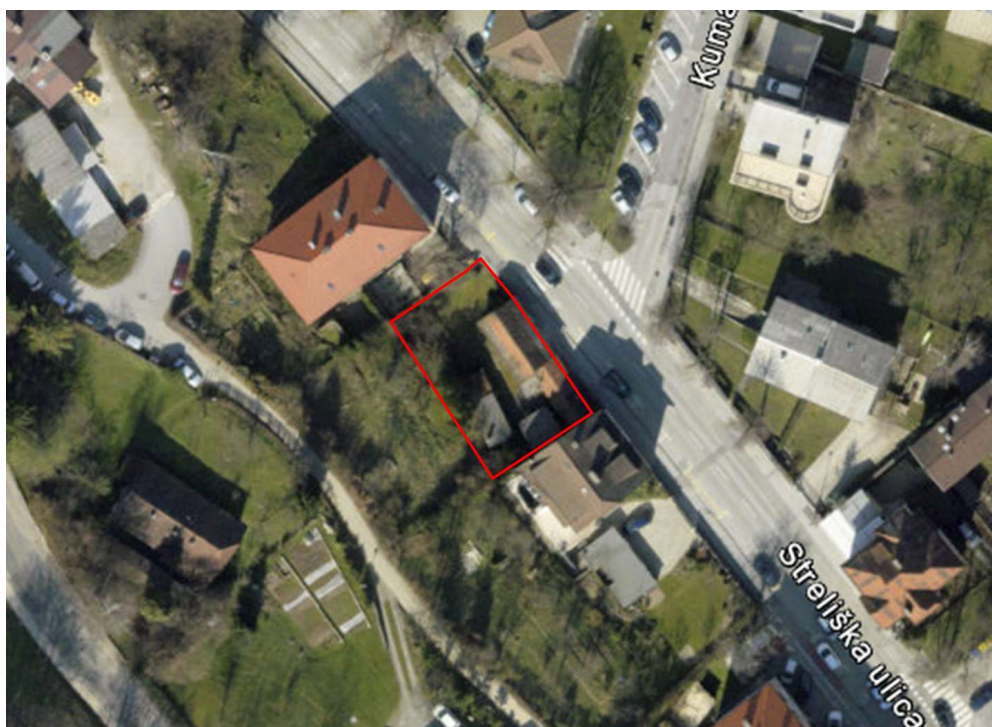
Nameravana gradnja izpolnjuje pogoje za izvedbo lokacijske preveritve, s katero se preveri ustreznost **individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev**, omogoči aktivacijo zemljišča, zaključi stavni niz na Streliški ulici in poenoti videz mestnega prostora.

Mnenje o pravnih vidikih lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora GR-49 je podal dr. Rajko Pirnat in je priloga temu elaboratu.

2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE



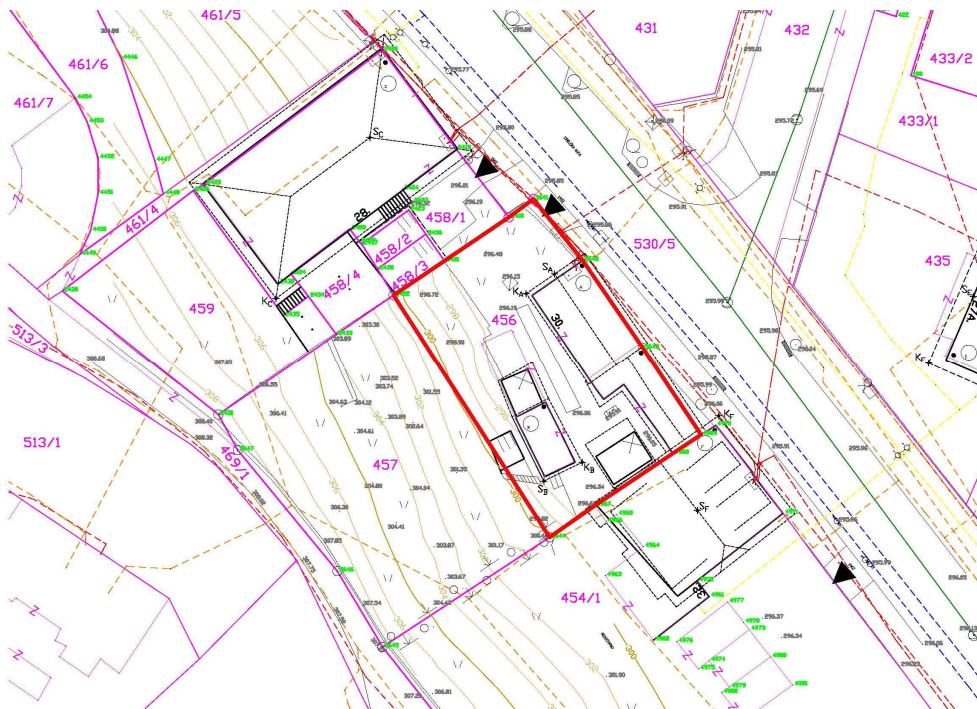
Slika 1: Prikaz območja lokacijske preveritve na ortofoto, vir: Urbinfo



Slika 2: Prikaz območja lokacijske preveritve na ortofoto, vir: Urbinfo

2.1 Seznam in lastništvo zemljišč na katere se nanaša lokacijska preveritev

k.o.	parc. št.	lastnik
Poljansko predmestje	456	Dean Lah, Ilirska ulica 12a, Ljubljana Peter Kink, Cesta v Mestni log 40b, Ljubljana Polona Ruparčič, Cesta v Mestni log 40b, Ljubljana



Slika 3: Prikaz območja lokacijske preveritve na geodetskem posnetku

2.2 Seznam in lastništvo sosednjih zemljišč

k.o.	parc. št.	lastnik
Poljansko predmestje	454/1	Vesna Ponikvar, Streliška ulica 32, Ljubljana Majda Frančiška Hren, Streliška ulica 32, Ljubljana Vasja Kraševac, Streliška ulica 32, Ljubljana Tatjana Kraševac, Streliška ulica 32, 1000 Ljubljana
Poljansko predmestje	457	Dean Lah, Ilirska ulica 12a, Ljubljana Peter Kink, Cesta v Mestni log 40b, Ljubljana Polona Ruparčič, Cesta v Mestni log 40b, Ljubljana
Poljansko predmestje	458/1	Nataša Gabrijelčič, Streliška ulica 28, Ljubljana Polonca Jaki Mekjavič, Streliška ulica 28, Ljubljana Igor Mekjavič, Rateče 165, 4283 Rateče Planica Drago Repnik, Streliška ulica 28, Ljubljana Darja Žunič Kotar, Streliška ulica 28, Ljubljana Andreja Kolenc, Streliška ulica 28, Ljubljana
Poljansko predmestje	458/3	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana
Poljansko predmestje	458/4	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana
Poljansko predmestje	530/5	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana

3. PRIKAZ STANJA PROSTORA

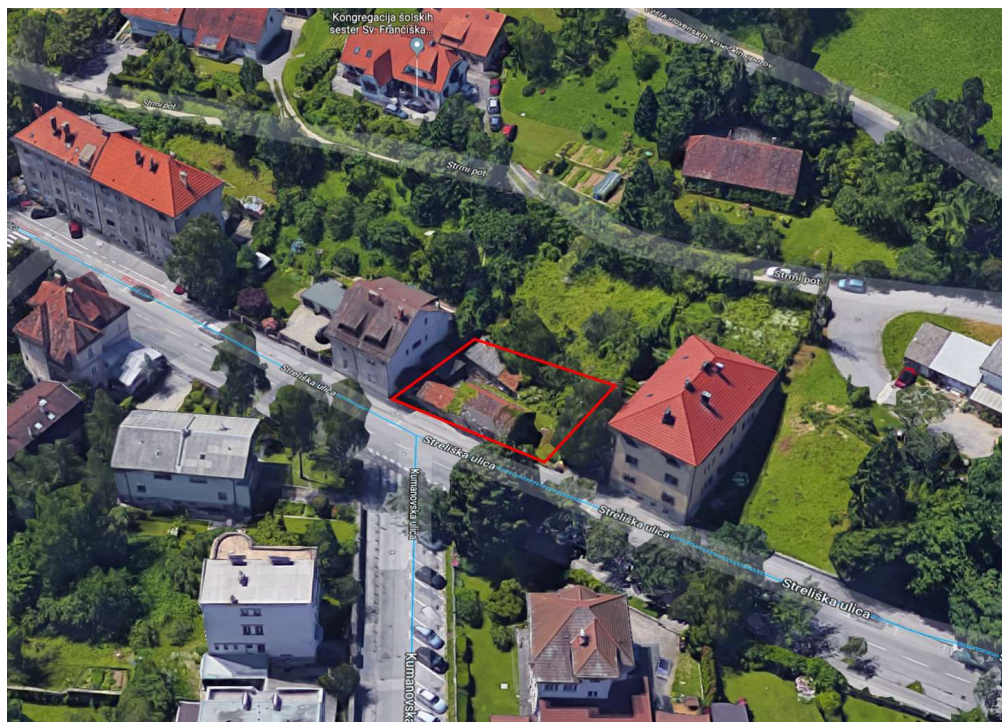
3.1 Opis obstoječega stanja

Obravnavano zemljišče se nahaja na Streliški ulici 30 v Ljubljani, v ožjem mestnem središču, med Streliško ulico in Grajskim hribom. Na izravnanim terenu ob Streliški ulici, stoji več objektov, dve stanovanjski stavbi št. 843 in 874 in trije pomožni objekti, št. 866, 2149, 2150. Sprednji stanovanjski objekt meji na Streliško ulico, ostali stojijo v zaledju parcele, delno vpeti v pobočje Grajskega hriba. Objekti so že vrsto let zapuščeni in nevzdrževani.

Zemljišče je komunalno opremljeno, ima elektro, vodovodni, kanalizacijski priključek in priključek na javno cesto.

Obstoječa izkoriščenost zemljišča: $FZ=0.33$, $FI=0.46$.

3.2 Fotodokumentacija



Slika 4: Pogled na zemljišče, vir Google maps



Slika 5: Pogled iz Streliške ulice



Slika 6: Pogled iz Streliške ulice



Slika 7: Pogled iz dvoriščne strani



Slika 8: Objekti v zaledju zemljišča

3.3 Območja varovanj in omejitev

Analiza stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim, je osnova za izdelavo določil OPN MOL ID. V nadaljevanju je izdelan povzetek za EUP GR-49.

Na obravnavanem zemljišču in v njegovi neposredni bližini ni varovanih območij narave, gozdnih rezervatov, varovalnih gozdov in gozdov s posebnim namenom, poplavno ogroženih območij, priletno-vzletnega koridorja helikopterja, obrambe in prostorskih ukrepov, zemljišče se nahaja v območju intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe MOL z dostopnim časom 15 min.



Slika 9: Prikaz območja lokacijske preveritve in zbirni prikaz varovanih območij in omejitev – varovana območja narave, gozdovi, varstvo pred poplavami, priletno-vzletni koridor, obramba, prostorski ukrepi, vir Urbinfo

Kulturna dediščina

Zemljišče se nahaja na območju urbanističnega spomenika Ljubljana – Poljansko predmetje (EŠD 8791), naselbinske dediščine Ljubljana-Mestno jedro (EŠD 328) in arheološkega najdišča Ljubljana-Arheološko najdišče Ljubljana (EŠD 329).

Za namen pridobitve gradbenega dovoljenja za odstranitev obstoječih objektov in gradnjo novega 4-stanovanjskega objekta, je investitor pridobil pozitivno **kulturnovarstveno mnenje ZVKDS, št. 35102-0970/2017/7, z dne 17.1.2019.**

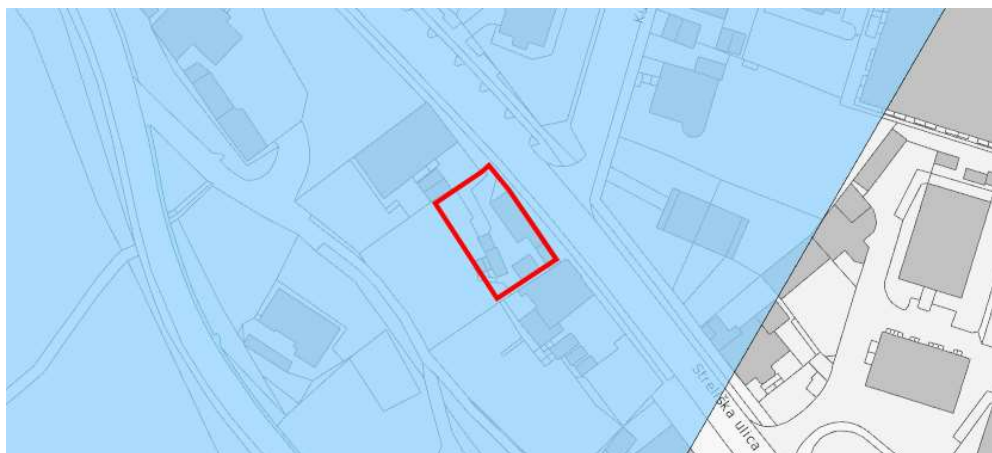


Slika 10: Prikaz območja lokacijske preveritve in prikaz varovanih območij in omejitev – kulturna dediščina, vir: Urbinfo

Vodni viri

Zemljišče se nahaja na širšem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja v podobmočju z milejšim vodovarstvenim režimom z oznako VVO III A, ki ga ureja Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št.43/15). Iz Priloge 3 te uredbe, ki določa prepovedi, omejitve in podrobnejše pogoje, je razvidno, da je na obravnavanem območju dopustna gradnja večstanovanjskih stavb, ob pogoju, da so v postopku izdaje vodnega soglasja za gradnjo preverjeni vplivi na vodni režim in stanje vodnega telesa ter je izdano vodno soglasje.

Za namen pridobitve gradbenega dovoljenja za odstranitev obstoječih objektov in gradnjo novega 4-stanovanjskega objekta, je investitor pridobil pozitivno mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda DRSV, št. 35508-22/2019-2, z dne 15.1.2019.



Slika 11: Prikaz območja lokacijske preveritve in prikaz varovanih območij in omejitev - vodni viri, vir Urbinfo

Plazljiva in erozijsko nevarna območja

Zemljišče se nahaja na plazljivem in erozijskem območju, srednje stopnje nevarnosti.



Slika 12: Prikaz območja lokacijske preveritve in prikaz varovanih območij in omejitev - plazljiva in erozijsko nevarna območja, vir Urbinfo

Izdelan je bil Geološki elaborat o plazljivosti in erozijski ogroženosti območja, ki ga je izdelalo podjetje Geotrias, družba za geološki inženiring d.o.o., številka elaborata MK-0194/2017, oktober 2017, ki opredeljuje dejansko erozijsko ogroženost in plazovitost lokacije in predvideva ukrepe za eliminacijo erozijske ogroženosti; Na osnovi širšega

geološkega pregleda, je bilo ugotovljeno, da na lokaciji ni znakov aktivnega plazenja tal, ne znakov fosilnih plazov, lokacija ni pod vplivom hudournih voda. Z geomehanskega stališča se obremenitev temeljnih tal z gradnjo na izravnanim terenu ob vznožju pobočja ne bo bistveno spremenila.

Hrup

Zemljišče se nahaja na območju III.stopnje varstva pred hrupom, na V delu zaradi vpliva Streliške ulice meji na območje IV.stopnje varstva pred hrupom.



Slika 13: Prikaz območja lokacijske preveritve in prikaz varovanih območij in omejitev - hrup, vir Urbinfo

Potresno nevarna območja

Potresna mikrorajonizacija uvršča zemljišče v razred s pospeškom tal (g) 0.35 s povratno dobo 475 let.

3.4 Lokacijske preveritve na območju

Na obravnavanem zemljišču še ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

4. PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI

OPN MOL - SD

Skladno 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 in 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18) je območje lokacijske preveritve stavbno zemljišče, namenjeno centralnim dejavnostim znotraj ožjega mestnega središča.

OPN MOL - ID

Izdelan je izvleček 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 – obj. 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 in 12/17 – popr., 12/18 – DPN in 42/18), ki povzema splošne in podrobnejše izvedbene pogoje za GR-49.

4.1 Podrobna namenska raba

Zemljišče se nahaja na CU – Osrednjih območjih centralnih dejavnosti, določen tip objekta C – svojstvena stavba.



Slika 14: Prikaz območja lokacijske preveritve in prikaz namenske rabe, vir Urbinfo

4.2 Regulacijski elementi

Zemljišče se nahaja znotraj historičnega mestnega središča in na območju zelenih klinov.



Slika 15: Prikaz območja lokacijske preveritve in zbirni prikaz prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, vir Urbinfo

OPN MOL ID v 16.odstavku 13.člena določa vrste dopustnih gradenja v ožjem in historičnem mestnem središču:

(16) Gradnja objektov v ožjem in historičnem mestnem središču: a) Če za EUP v ožjem in historičnem mestnem središču, razen za EUP s tipi objektov NV, NA in NB, s PPIP ni določeno drugače, so dopustni: - rekonstrukcija objekta, - odstranitev objekta, - na mestu poprej odstranjenega objekta postavitev novega objekta, - dozidava in nadzidava objekta, - vzdrževalna dela, - gradnja objektov v skladu z določili 12. člena tega odloka in - gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu s Prilogo 4. b) Posegi iz točke a) tega odstavka so dopustni pod pogojem, da se višina venca novega, rekonstruiranega ali nadzidanega objekta v uličnem nizu poveča le do višine venca sosednje višje stavbe, če taka stavba ne predstavlja obstoječega višinskega poudarka v uličnem nizu.

4.3 Komunalna infrastruktura

Zemljišče se nahaja na območju z oznako obveznosti priključevanja na okoljsko in energetska javno infrastrukturo 3.



Slika 16: Prikaz območja lokacijske preveritve in zbirni prikaz komunalne infrastrukture, vir Urbinfo

4.4 Prometna infrastruktura

Zemljišče se nahaja znotraj cestnega in kolesarskega omrežja, v parkirni coni 1.



Slika 17: Prikaz območja lokacijske preveritve in zbirni prikaz prometne infrastrukture, vir Urbinfo

4.5 PPIP

Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP) za posamezne enote urejanja prostora so navedeni v Prilogi 1 OPN MOL ID:

GR-49

FI – FAKTOR IZRABE (največ)	Pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta je njegov FI dopustno povečati do 20% ne glede na predpisani FZP oziroma FBP.
FZ – FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	Pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta je njegov FZ dopustno povečati do 20% ne glede na predpisani FZP oziroma FBP.
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	/
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	/

5 PREDLOG INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ

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:

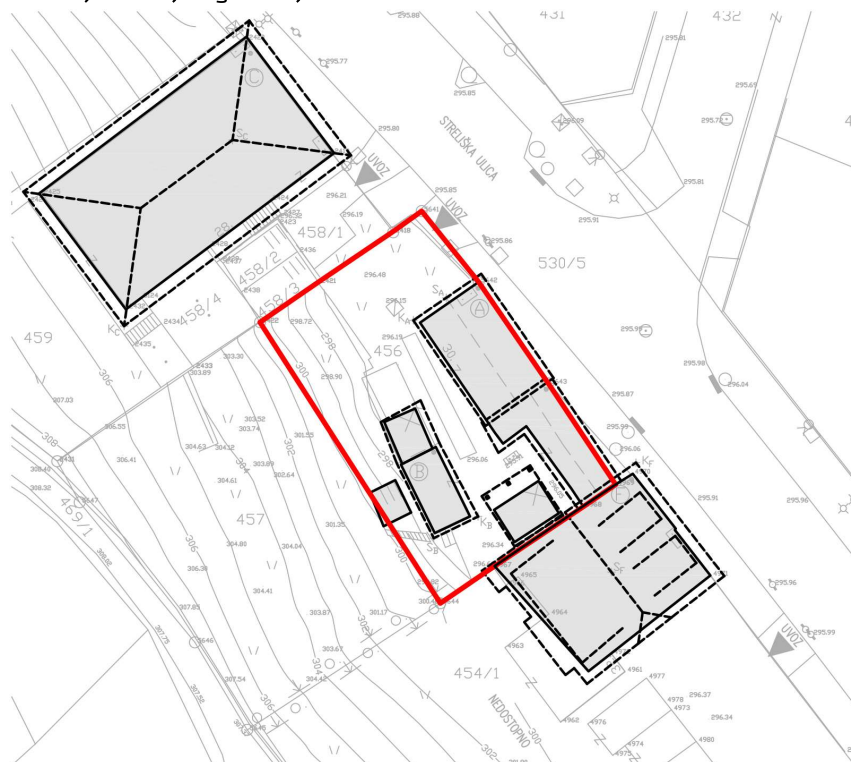
GR-49

FI – FAKTOR IZRABE (največ)	Pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta je njegov FI dopustno povečati do 20% ne glede na predpisani FZP oziroma FBP.
FZ – FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	Pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta je njegov FZ dopustno povečati do 20% ne glede na predpisani FZP oziroma FBP.
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	/
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	/
URBANISTIČNI POGOJI	Na zemljišču s parc. št. 456, k.o. Poljansko predmestje je dopustna gradnja novega objekta po splošnih določilih za namensko rabo CU in tip C.

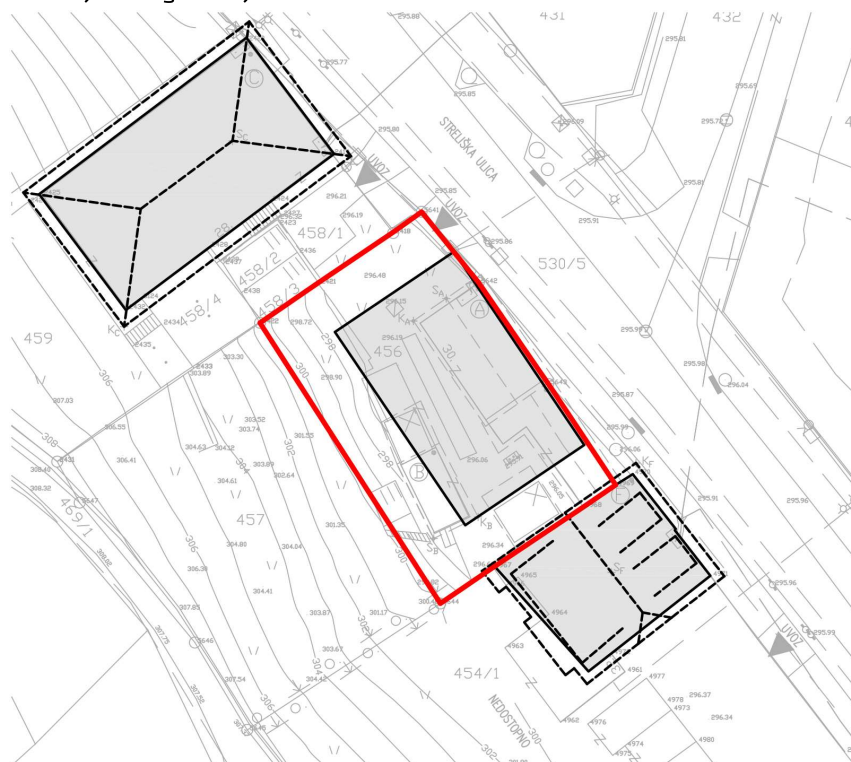
6 PREDSTAVITEV PROJEKTNE REŠITVE

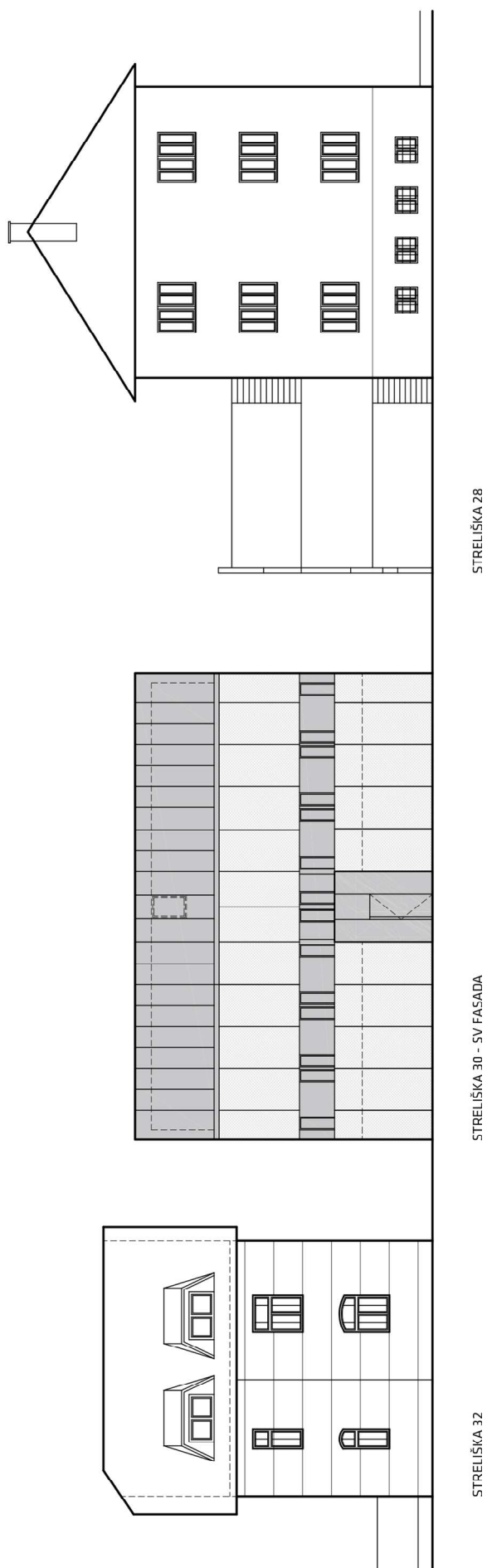
Izsek iz DGD projektne dokumentacije št. 367-17 VILA BLOK STRELIŠKA, december 2018, za odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega 4-stanovanjskega objekta, ki ga je izdelalo projektivno podjetje Enota d.o.o., Nazorjeva 6a, Ljubljana.

Situacija obstoječega stanja



Situacija novega stanja





7. UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ

Lokacijska preveritev je dopustna, če obstoji ena od naslednjih objektivnih okoliščin, ki je določena v 2.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 individualne 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.

7.1 Obstoj objektivnih okoliščin

Za potrebe izgradnje novega objekta na obravnavanem zemljišču se izvede lokacijska preveritev za individualno odstopanje od PPIP, glede velikosti objekta in stopnje izkoriščenosti zemljišča (FZ in FI).

Poglobljena utemeljitev okoliščin, zaradi katerih naj se dovoli odstop od prostorskega izvedbenega pogoja po 129.členu ZUrep-2 je podana v mnenju O PRAVNIH VIDIKIH LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA GR-49, avtorja dr. Rajka Pirnata, z dne 11.5.2020, na tem mestu podajamo povzetek;

Poleg objektivnih okoliščin, ki jih zakon našteva v prvi alineji drugega odstavka 129.člena, zaradi katerih občina lahko dopusti individualno odstopanje od izvedbenega pogoja, je podana tudi splošna opredelitev objektivnih okoliščin in sicer v delu besedila, kjer pravi »...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«. Iz tega je mogoče sklepati, da so opredelilni znaki objektivnih okoliščin slednji:

- *gre za omejujoče okoliščine*
- *v zvezi z lokacijo*
- *investitor nanje ne more vplivati*
- *terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.*

Za analizo utemeljenosti je potrebno obravnavati celoto nameravanega posega.

Okoliščina, ki onemogoča namero investitorja, da na predmetnem zemljišču zgradi 4-stanovanjski objekt, ki bi bil po velikosti primerljiv s sosednjimi objekti in skladen s splošnimi določili OPN MOL, zemljišče, ki se nahaja v mestnem središču pa primerno

izkoriščeno, je obstoječi objekt, ki je tak da onemogoča nameravano investicijo. Ta okoliščina izpolnjuje vse zgoraj navedene pogoje:

- gre za omejujočo okoliščino, saj onemogoča gradnjo novega objekta v velikosti investicijske namere investitorja*
- okoliščina je vezana na lokacijo, saj obstoječi objekt leži na zadevni lokaciji, tako da ga je treba odstraniti in deloma na njegovem mestu, deloma onkraj njegovega tlorisa zgraditi novega*
- investitor na te omejujoče okoliščine ne more vplivati, saj sedanji objekt tam že obstoji in je tako razpadajoč, da ga je nujno odstraniti*
- upoštevanje zadevnega PIP (povečanje FZ in FI le za 20%) bi pomenilo, da izvedba novogradnje v predvidenem obsegu ni mogoča, pač pa je mogoče zgraditi kvečjemu enak oziroma malo večji objekt, kot je sedanji, z nesorazmernimi stroški, ki nikakor niso upravičeni na tej lokaciji*

Zaradi slednjega tehtanje pomena navedenega PIP in odstopa od njega ter pomena razlogov, zaradi katerih investitor daje pobudo za lokacijsko preveritev pokaže, da pretehtajo razlogi za dovolitev odstopa.

Namen navedenega PIP o največjem dovoljenem povečanju FZ in FI je, da se pri nadomestni gradnji omeji velikost nadomestnega objekta, v obravnavanem primeru pa gre vsebinsko za novogradnjo, ki deloma leži tudi na mestu sedanjega razpadajočega objekta. Taka novogradnja je potrebna za zapolnitev vrzeli na zadevni lokaciji, kar smiselno zaključni niz na tem delu Streliške ulice in poenoti videz mestnega prostora. Te namene je mogoče doseči z izgradnjo novega objekta, ki je po velikosti primerljiv s sosednjimi, kar je investicijska namera investitorja.

Pri obravnavanem odstopu od PIP gre v bistvu za dopustitev večjih dimenzij objekta. Ob tem je treba poudariti, da priporočila ministrstva za izvajanje lokacijskih preveritev za spreminjanje velikosti objektov z lokacijsko preveritvijo, izrecno dopušča. Posebej pa poudarja, da mora pri presoji dopustnosti odstopanja od PIP biti presoja, ali so odstopanja še vedno skladna z namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru. Da predlagano odstopanje sledi ciljem prostorskega razvoja MOL je opisano v naslednjem poglavju, prav tako ni videti, da bi kakorkoli povzročalo konflikte v prostoru. Omejitve v obstoječih PIP so vezane predvsem na prizadevanja za varstvo naselbinske dediščine, ZVKDS pa je k projektni rešitvi že podal pozitivno mnenje.

7.2 Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoje iz prve alineje četrtega odstavka 129.člena Zurep-2. 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.

Predlagano odstopanje sledi osnovnim izhodiščem in ciljem prostorskega razvoja MOL:

- kakovostno nadgraditi že urbanizirana območja
 - sanirati neustrezno izrabljene površine
 - spodbujati trajnostno rabo prostora tako, da bodo pri vseh novih prostorskih ureditvah in prenovah že obstoječih mestnih območij upoštevana načela racionalne rabe prostora
- Obravnavano območje je del mestnega središča, za katerega OPN MOL SD med osnovnimi usmeritvami za prostorsko urejanje določa, da je potrebno izboljšati stanovanjske razmere tako, da bo mestno središče lahko konkuriralo predmestnim stanovanjskim naseljem.

S predlaganim odstopanjem se omogoči smotrna raba prostora ter poveča izkoriščenost obravnavanega zemljišča.

7.3 Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta in vplivi nameravane gradnje

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoje iz druge alineje četrtega odstavka 129.člena Zurep-2.

Doseganje gradbenega namena

Na konkretni lokaciji se šele s sprejetjem individualnega odstopanja omogoči celoviti gradbeni namen stavbnega zmljišča, saj gradnja nadomestnega objekta, skladnega s predpisano namensko rabo, zaradi premajhne obstoječe izkoriščenosti zemljišča, ni mogoča.

Vpliv nameravane gradnje na načrtovan videz območja in na podobo naselja

Predlagano odstopanje od PIP ima pozitiven učinek na načrtovan videz območja. 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. Obstoječi objekt je edina pritlična enostanovanjska hiša na Streliški ulici, ki nima historične vrednosti, kar dokazuje tudi pozitivno mnenje ZVKDS k predmetnemu posegu.

Vplivi na bivalne razmere

Individualno odstopanje od PIP, ki investitorju omogoča odstranitev propadajočih objektov in gradnjo novega objekta skladno s splošnimi določili za namensko rabo območja, na oddaljenosti 4m od parcelne meje, kot je določeno v 24.členu OPN MOL ID, bi imelo pozitivne učinke na bivalne razmere obeh sosednjih večstanovanjskih objektov, predvsem za stavbo Streliška ulica 32, ki stoji na parcelni meji obravnavanega zemljišča.

7.4 Možnost pozidave sosednjih zemljišč

Ker se predlagano individualno odstopanje nanaša zgolj na zemljišče s parc. št. 456, k.o. Poljansko predmestje, se izvedbeni pogoji in možnosti za gradnjo ne spremenijo niti za lastnike sosednjih zemljišč znotraj EUP GR-49, niti za lastnike sosednjih zemljišč drugih enot urejanja prostora. Predlagano odstopanje ne posega v možnosti drugih investorjev, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo. Sosednji zemljišči v uličnem nizu sta že pozidani, dostopi z javne ulice urejeni.

7.5 Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni pogoji

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoje iz četrte alineje četrtega odstavka 129.člena 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, 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 z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (državni prostorski načrt, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena).

Skladnost s pravnimi režimi

Predlagano odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi, saj so za individualno odstopanje izpolnjeni vsi pogoji iz 129. člena ZUreP-2. Lokacijska preveritev se ne nanaša na PIP, ki določajo pogoje za posege v območje varstvenih režimov. Za projektno rešitev, ki povzema predlog individualnih odstopanj – gradnjo novega 4-stanovanjskega objekta na zemljišču s parc. št. 456, k.o. Poljansko predmetje, je bilo pridobljeno kulturnovarstveno mnenje ZVKDS in mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda DRSV. Vsi posegi so predvideni na zemljišču v lasti investitorjev.

7.6 Priporočila MOP

Predlog je skladen s priporočili za izvajanje lokacijske preveritve Ministrstva za okolje in prostor z dne 31.11.2018, saj gre za individualno odstopanje, ki je še vedno skladno z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzroča konfliktov v prostoru, temveč jih razrešuje, obenem pa predstavlja korektiv prostorske regulacije.

II. GRAFIČNI DEL

1. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Vektorski podatki vsebujejo opisne podatke:

ATRIBUT		OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
POV	438.18m ²	Površina območja v m ²

2. IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Podatek je prevzet iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz veljavnega OPN, pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Vektorski podatki vsebujejo opisne podatke:

ATRIBUT		OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1021	Šifra namenske rabe iz šifrant namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki.
EUP_OZN	GR-49	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	/ - ni določena	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	2704,31	Površina območja v m ²

3. IZSEK IZ ZEMLJIŠKOKATASTRSKEGA PRIKAZA ZA PARCELE NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek je bil pridobljen na Geodetski upravi RS, zemljiški kataster, ZKP, 14.12.2019 in se ga ni spreminjalo.



— območje lokacijske preveritve

— parcelne meje

ENOTA

NAZORJEVA 6A

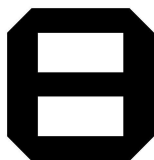
SI 1000 LJUBLJANA

T +386 1 438 67 40

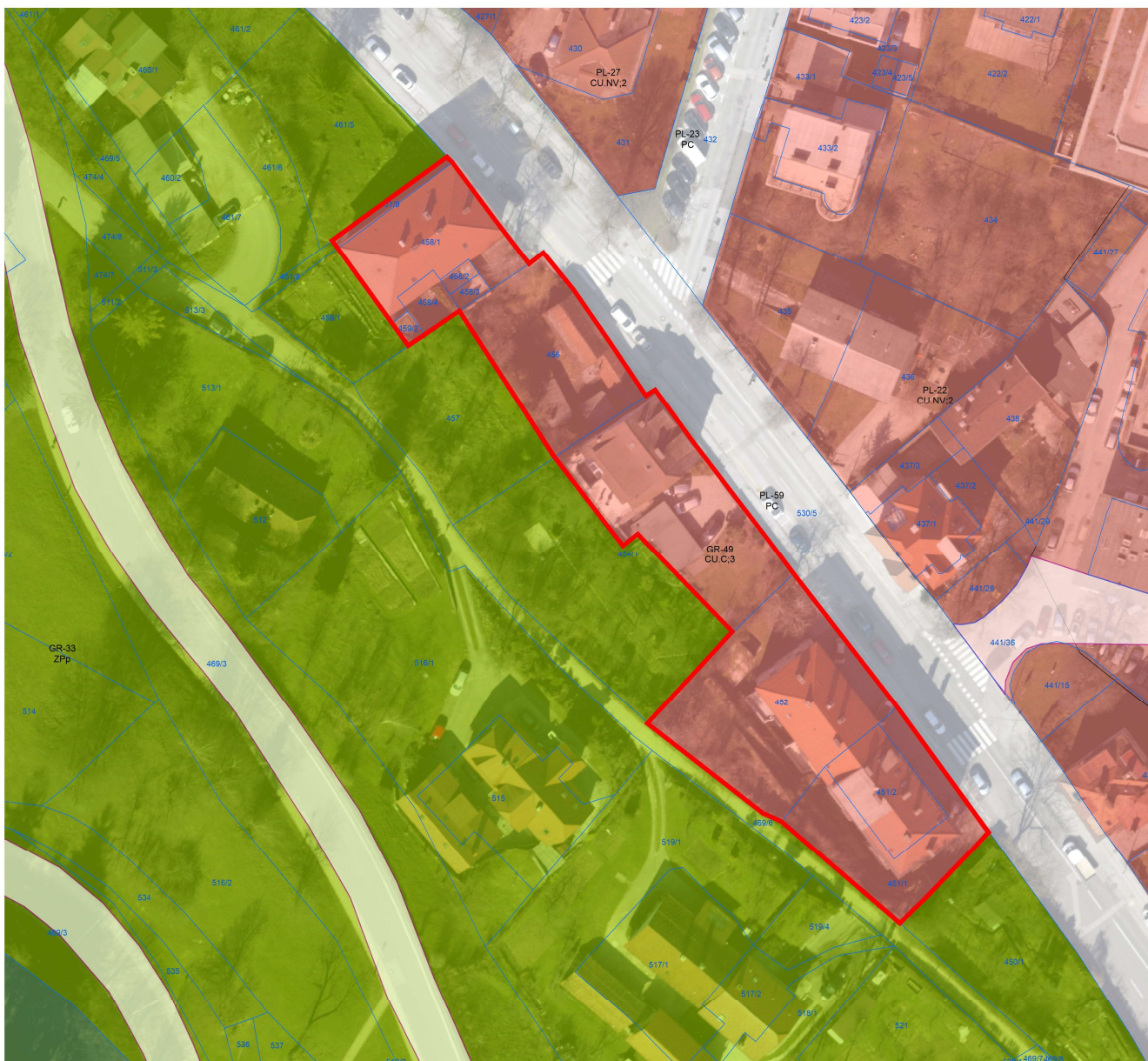
F +386 1 438 67 45

ENOTA@ENOTA.SI

WWW.ENOTA.SI

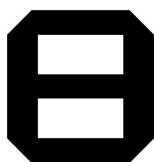


projekt	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL ENOTE UREJANJA GR-49
odg. prost. načrtovalec	DEAN LAH, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0981 A
risba	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE NA KARTI NAMENSKE RABE OPN MOL
številka projekta	367-17
datum	december 2019
merilo	1:1000
označba risbe	LP 01

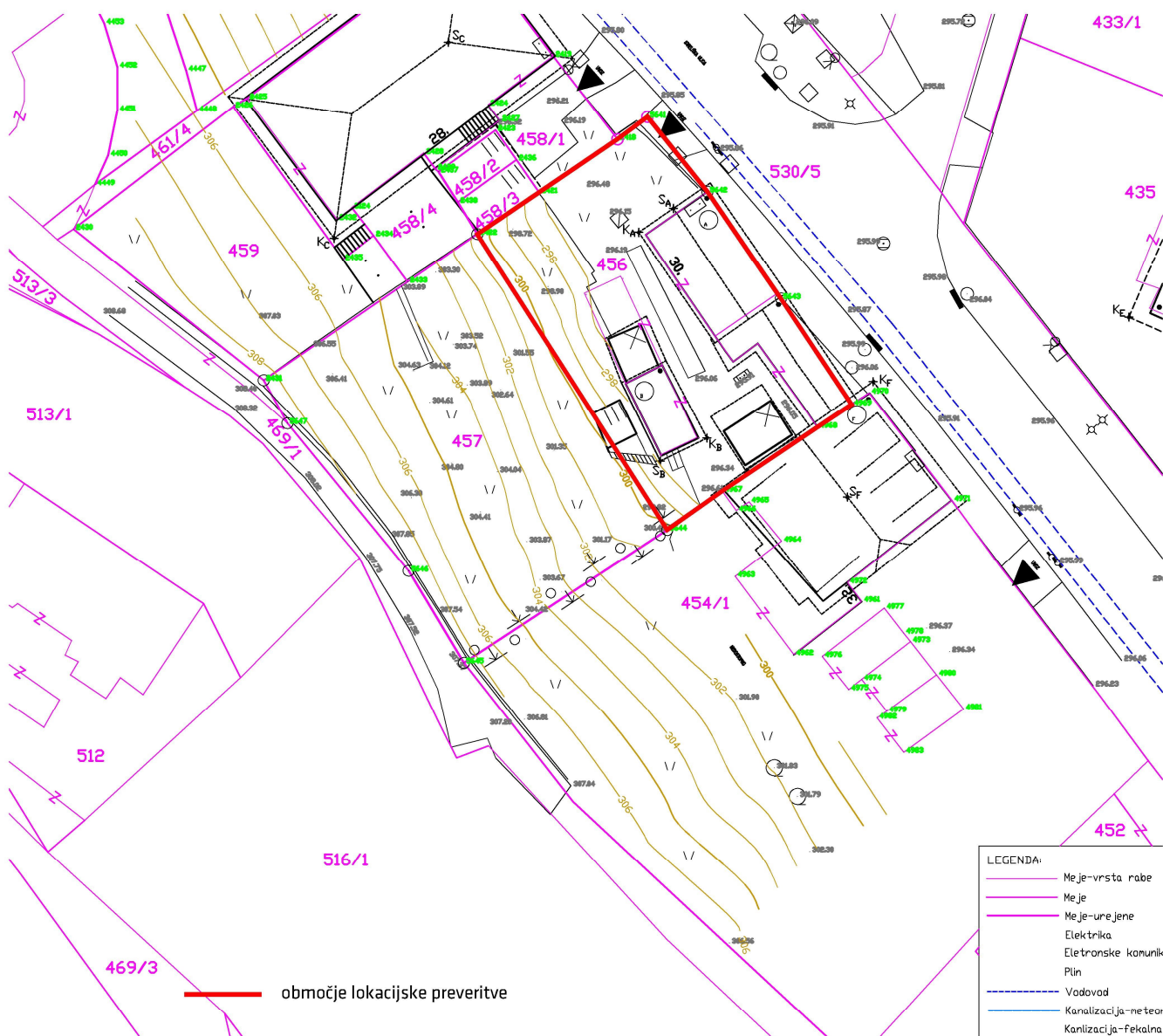


— izvorno območje lokacijske preveritve
— parcelne meje

ENOTA
NAZORJEVA 6A
SI 1000 LJUBLJANA
T +386 1 438 67 40
F +386 1 438 67 45
ENOTA@ENOTA.SI
WWW.ENOTA.SI



projekt	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL ENOTE UREJANJA GR-49
odg. prost. načrtovalec	DEAN LAH, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0981 A
risba	IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE NA KARTI NAMENSKE RABE OPN MOL
številka projekta	367-17
datum	december 2019
merilo	1:1000
označba risbe	LP 02

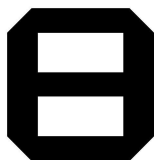


TOP GEODET, Matej Lavrič s.p.
KEBETOVA ULICA 17, 1000 LJUBLJANA

GEODETSKI NAČRT

KATASTRSKA OBČINA	1727-POLJANSKO PRED.	MERILLO	MERITVE IZVEDEL	MAREC 2017	Matej Lavrič dipl. inž. geod
ŠTEVILKA DEL. NALOGA	6/2017	1:500			
NAROČNIK	DEAN LAH, POLONA RUPARČIČ, PETER MARIJAN KINK		NAČRT IZDELAL	MAREC 2017	
PARCELE	456, 457				

ENOTA
NAZORJEVA 6A
SI 1000 LJUBLJANA
T +386 1 438 67 40
F +386 1 438 67 45
ENOTA@ENOTA.SI
WWW.ENOTA.SI



projekt	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL ENOTE UREJANJA GR-49
odg. prost. načrtovalec	DEAN LAH, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0981 A
risba	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE NA GEODETSKEM NAČRTU
številka projekta	367-17
datum	december 2019
merilo	1:500
označba risbe	LP 03

III. PRILOGE IN VIRI

Priloge:

- MNENJE O PRAVNIH VIDIKIH LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA GR-49 dr.Rajka Pirnata, z dne 11.5.2020
- mnenje k projektu Elektro Ljubljana d.d., št. 1158183 (6960/2019-UM), z dne 19.2.2019
- mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja Energetika Ljubljana d.d., št. JPE-351-2281/2017(P34153)-5080766, z dne 15.1.2019
- mnenje kanalizacija Vodovod-Kanalizacija d.o.o., št. S-19-19K, z dne 17.1.2019
- mnenje vodovod Vodovod-Kanalizacija d.o.o., št. S-19-19V, z dne 27.2.2019
- pozitivno strokovno mnenje Javna razsvetljava d.d., št. 18/19, z dne 18.1.2019
- mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda DRSV, št. 35508-22/2019-2, z dne 15.1.2019
- mnenje MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-5/2019-3-TP, z dne 17.1.2019
- kulturnovarstveno mnenje ZVKDS, št. 35102-0970/2017/7, z dne 17.1.2019
- mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti MOL, Oddelek za urejanje prostora, št. 35070-7/2019-4, z dne 12.2.2019
- negativna odločba UE Ljubljana, št. 351-709/2019-7, z dne 3.7.2019
- negativna odločba MOP, št. 35108-180/2019-2-LMJ, z dne 9.10.2019

Seznam podatkovnih virov:

- Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – strateški del
- Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del
- Prostorsko informacijski sistem Urbinfo

Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata:

- DGD projekt št. 367-17 VILA BLOK STRELIŠKA, december 2018, za odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega 4-stanovanjskega objekta, ki ga je izdelalo projektivno podjetje Enota d.o.o., Nazorjeva 6a, Ljubljana
- GEOLOŠKI ELEBORAT O PLAZLJIVOSTI IN EROZIJSKI OGROŽENOSTI PARCEL 456 in 457, k.o. Poljansko predmestje, št. MK-0194/2017, oktober 2017, ki ga je izdelalo podjetje Geotrias d.o.o., Dimičeva ulica 14, Ljubljana



MNENJE

O PRAVNIH VIDIKIH LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA GR-49

Naročnik:	Enota, d.o.o. Nazorjeva 6a 1000 Ljubljana
Izvajalec:	Inštitut za javno upravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani Poljanski nasip 2 1000 Ljubljana
Avtor mnenja:	dr. Rajko Pirnat, redni profesor na Pravni fakulteti v Ljubljani in direktor IJU

Ljubljana, 11.5.2020

KAZALO

1	Uvod	3
2	Pogoji, pod katerimi je v postopku lokacijske preveritve dopustno ugoditi pobudi	5
3	Pravna ocena utemeljenosti predlagane lokacijske preveritve glede navedenih odstopanj od PIP	8
	3.1 Splošno – tehtanje pomena PIP in posledic odstopa od njega, s pomenom investicijske namere investitorja	8
	3.2 Utemeljenost okoliščin, zaradi katerih naj se dovoli odstop od prostorskega izvedbenega pogoja po 129. členu ZUreP-2	9
	3.3 Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP	12
4	Sklepne ugotovitve	14

1 Uvod

Dne 24.4.2020 je naročnik predložil v pravno oceno izpolnjevanja pogojev za ugoditev pobudi za lokacijsko preveritev za del območja Enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) GR-49. V pobudi predlaga individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljnjem besedilu: PIP) na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2).

Iz pobude za lokacijsko preveritev izhaja, da želijo pobudniki na zemljišču parc. št. 456 k.o. Poljansko predmestje zgraditi nov 4-stanovanjski objekt. Na predmetnem zemljišču stoji pritlična enostanovanjska hiša, ki je bistveno manjša od nameravane novogradnje in tudi od meril za novogradnje, ki so dopustne po splošnih določbah 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. in 12/18 – DPN; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID), ki velja na območju navedene EUP. Ta odlok namreč za EUP GR-49 določa naslednje:

- FI - FAKTOR IZRABE (največ) - Pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta je njegov FI dopustno povečati do 20 % ne glede na predpisani FZP oziroma FBP.
- FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %) - Pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta je njegov FZ dopustno povečati do 20 % ne glede na predpisani FZP oziroma FBP.

Ta dva faktorja sta zaradi sklicevanja na nadomestno gradnjo, dozidavo ali nadzidavo obstoječega objekta bistveno manjša, kot to dopuščajo splošna pravila OPN MOL ID, ki v 20. členu, točka 7. določa za območje stavbnih zemljišč CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti, kamor spada predmetna parcela, in za tip objektov C – stanovanjske stavbe faktor izrabe FI največ 1,6, faktor zazidanosti FZ pa ni posebej določen.

Investitor je vložil vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja za naveden 4-stanovanjski objekt, ki je izpolnjeval splošne pogoje glede FI, ne pa tudi posebnih zahtev za EUP GR-49, ki se po njegovem razumevanju nanašajo le na nadomestne gradnje, dozidave ali nadzidave obstoječega objekta, ne pa na novogradnje. Upravni organ je vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja zavrnil, saj po njegovem razumevanju nameravana gradnja pomeni odstranitev obstoječega objekta in postavitev novega objekta, kar je nadomestna gradnja po definiciji OPN MOL ID. Za nadomestno gradnjo, ki je sicer po šestnajstem odstavku 13. člena OPN MOL ID dopuščena v ožjem in historičnem mestnem središču, pa so v EUP-49 določene omejitve glede FI in FZ, ki jih nameravani objekt presega.

Glede na to investitorji v pobudi za lokacijsko preveritev predlagajo, da se v postopku lokacijske preveritve investitorjem dovoli odstop od posebnih PIP, določenih za EUP GR-49 s tem, da je za nameravano gradnjo 4-stanovanjskega objekta dovoljena novogradnja po splošnih pravilih, ki po OPN MOL ID veljajo za stavbna zemljišča na območju namenske rabe CU in za tip stavb C.

Naročnik je za izdelavo tega mnenja predložil naslednjo dokumentacijo:

- Pobuda za izvedbo postopka lokacijske preveritve z dne 27.12.2019 vlagatelja ENOTA d.o.o., posredovana Mestni občini Ljubljana, št. zadeve 35040-23/2019-1;
- Pooblastilo lastnikov zemljišča s parcelno št. 356, k.o. Poljansko predmestje z dne 24.12.2019 projektnemu podjetju ENOTA d.o.o. za zastopanje v postopku izvedbe lokacijske preveritve;
- Elaborat lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora GR – 49, št. elaborata 367-17 z dne, december 2019 (tekstualni in grafični del) s prilogami.
- Priloge elaborata:
- Mnenje k projektu Elektro Ljubljana d.d., št. 1158183 (6960/2019-UM), z dne 19.2.2019;
- Mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja Energetika Ljubljana d.d., št. JPE-351-2281/2017(P34153)-5080766, z dne 15.1.2019;

- Mnenje kanalizacija Vodovod-Kanalizacija d.o.o., št. S-19-19K, z dne 17.1.2019;
- Mnenje vodovod Vodovod-Kanalizacija d.o.o., št. S-19-19V, z dne 27.2.2019;
- Pozitivno strokovno mnenje Javna razsvetljava d.d., št. 18/19, z dne 18.1.2019;
- Mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda DRSV, št. 35508-22/2019-2, z dne 15.1.2019;
- Mnenje MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-5/2019-3-TP, z dne 17.1.2019;
- Kulturnovarstveno mnenje ZVKDS, št. 35102-0970/2017/7, z dne 17.1.2019;
- Mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti MOL, Oddelek za urejanje prostora, št. 35070-7/2019-4, z dne 12.2.2019;
- Negativna odločba UE Ljubljana, št. 351-709/2019-7, z dne 3.7.2019;
- Negativna odločba MOP, št. 35108-180/2019-2-LMJ, z dne 9.10.2019.

To mnenje je izdelano na podlagi predložene dokumentacije. Ne izključujemo možnosti, da bi bilo v določenih elementih drugačno, če bi se izkazalo, da nismo vedeli za dokumente ali podatke, ki bistveno vplivajo na obravnavana pravna vprašanja.

2 Pogoji, pod katerimi je v postopku lokacijske preveritve dopustno ugoditi pobudi

Pri obravnavi vsebinskih pogojev, pod katerimi je dovoljeno ugoditi pobudi, je treba najprej upoštevati, da vsaka pobuda za lokacijsko preveritev predlaga določeno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP) ali drugih pogojev in zahtev, ki jih za poseganje v prostor določa prostorski izvedbeni akt. Lokacijska preveritev je torej izjema od splošne ureditve prostorskega načrtovanja, po kateri se pogoji za poseganje v prostor določijo s prostorskim aktom. To pa pomeni, da je treba to izjemo razlagati restriktivno, torej mora biti omejena le na tiste primere, ki jih dopušča zakon. Poleg tega je še treba opozoriti, da ima občinski svet pri odločanju o dovolitvi odstopanja od prostorskega akta z lokacijsko preveritvijo diskrecijsko pravico (odločanje po prostem preudarku), kar pomeni, da ni dolžan dovoliti odstopanja samo

zato, ker so zakonski pogoji izpolnjeni, pač pa mora pri tem upoštevati tudi namen lokacijske preveritve, ki je v tem, da je dosežena večja prilagodljivost prostorskih pogojev, pa to ni na škodo javnega interesa in drugih oseb.

ZUreP-2 dopušča odstopanje od prostorske ureditve, kot jo določa prostorski akt, v naslednjih primerih:

1. za namen izvajanja gradenj se lahko prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi;
2. za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta se lahko dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu;
3. za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora.

Ad 1.

Oblika in velikost območja stavbnih zemljišč se lahko spremeni le, če so izpolnjeni naslednji pogoji (128. člen ZUreP-2):

- možna je le pri posamični poselitvi;
- upoštevati je treba fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju;
- velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, se lahko poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov;
- povečanje ne sme preseči 600 m².

Ad 2.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je mogoče v naslednjih primerih (129. člen ZUreP-2):

- če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju;
- v določenih primerih na obstoječih zakonito zgrajenih objektih.

V zvezi s prvo alinejo je treba poudariti, da mora biti podana objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera glede na PIP ni mogoča oziroma določenega PIP ni mogoče izvesti. Te objektivne okoliščine so naslednje:

- a. omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere (i) investitor ne more vplivati in (ii) onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške; zakon primeroma našteva take objektivne okoliščine: fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč;
- b. investicija naj bi bila izvedena z gradbenimi materiali in tehničnimi rešitvami, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z ekološkega in energetskega vidika ter z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije;
- c. medsebojna neskladnost PIP, določenih v prostorskem izvedbenem aktu.

Za obstoječe zakonito zgrajene objekte določa tretji odstavek 129. člena ZUreP-2 še dodatne pogoje, pod katerimi je mogoče odstopiti od posameznega PIP, in sicer:

- a. v primeru rekonstrukcije ali prizidave takega objekta, je dopustna sprememba gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta; vendar je to dopustno le, če je potrebno zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- b. v primeru nadomestne gradnje je dopustno manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, pri čemer pa je določen nenavaden pogoj – če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;
- c. v primeru pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

V navedenih primerih je odstopanje dopustno, če so kumulativno izpolnjeni naslednji pogoji:

- ni nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine (to je pleonazem, saj so cilji prostorskega razvoja v javnem interesu);
- z njim se doseže gradbeni namen prostorskega akta in ne spremeni načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivanjske in delovne razmere in ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za zadevni prostor, in z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Ad 3.

Če prostorski izvedbeni akt ne dopušča začasne rabe določenega območja, jo je mogoče dopustiti z izvedbo lokacijske preveritve, pri čemer to ne sme:

- biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje;
- zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju in
- biti v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za to območje.

3 Pravna ocena utemeljenosti predlagane lokacijske preveritve glede navedenih odstopanj od PIP

3.1 Splošno – tehtanje pomena PIP in posledic odstopa od njega, s pomenom investicijske namere investitorja

V svojem jedru je lokacijska preveritev postopek ocene o tem, ali je neka investicijska namera ustrezna javnemu interesu, ki ga zasleduje prostorski izvedbeni akt in zaradi katerih določa posamezne prostorske izvedbene pogoje. Zakon glede dopustnosti

odstopanja od teh pogojev določa zahteve, ki morajo biti izpolnjene za dopustnost odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, pri čemer je dopustitev odstopanja v diskrecijski oceni občine.

Občina ima pri odločanju o lokacijski preveritvi diskrecijsko pravico¹, ki pa jo mora izvrševati skladno z namenom, zakaj je možnost lokacijske preveritve vključena v ZUreP-2 – torej omogočiti bolj fleksibilno prostorsko načrtovanje in omogočiti nameravano investicijo investitorja takrat, ko to zahteva sorazmerno manjše odstopanje od prostorskih pogojev, kar ni neskladno z javnim interesom in ne posega nesorazmerno v pravice ali pravno varovane koristi drugih oseb. To pa nujno vključuje **objektivno tehtanje pomena prostorskega pogoja in odstopa od njega na eni strani, in pomena razlogov, zaradi katerih investitor daje pobudo za lokacijsko preveritev na drugi strani**. Le na tak način lahko občina objektivno in enako za vse uporablja svojo diskrecijsko pravico pri odločanju o lokacijskih preveritvah.

Pri tem tehtanju gre le za enega od izrazov splošnega pravnega načela sorazmernosti, ki je vključeno v 2. člen Ustave Republike Slovenije, po katerem je Slovenija pravna država. To načelo morajo pri svojem odločanju uporabljati vsi organi oblasti, med katere sodijo tudi organi občine. To načelo med drugim zahteva tehtanje pravic in pravnih interesov posameznikov in pravnih oseb, ter javnega interesa pri oblastnem odločanju.

3.2 Utemeljenost okoliščin, zaradi katerih naj se dovoli odstop od prostorskega izvedbenega pogoja po 129. členu ZUreP-2

Elaborat predlagane lokacijske preveritve se glede njene utemeljenosti sklicuje na prvi in drugi odstavek 129. člena ZUreP-2, pri čemer našteva vse razloge, ki so navedeni v drugem odstavku 129. člena. V nadaljevanju je treba identificirati in argumentirati v čem so objektivne okoliščine, ki dovoljujejo odstop od zadevnega PIP glede največjega povečanja faktorjev FI in FZ pri zadevni gradnji.

¹ ZUreP-2 jasno določa, da občina **lahko** dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (prvi odstavek 129. člena).

Prvi odstavek 129. člena ZUreP-2 določa, da je tako odstopanje dopustno, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. Pri tem zakon našteva te objektivne okoliščine in ugotoviti je treba, ali so v konkretnem primeru take okoliščine izpolnjene.

Iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 je mogoče ugotoviti, da ta zakon sicer primeroma našteva objektivne okoliščine iz prvega odstavka, vendar vsebuje tudi splošno opredelitev objektivnih okoliščin, in sicer v delu besedila, kjer pravi »... 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«. Iz tega je mogoče sklepati, da so opredelilni znaki objektivnih okoliščin naslednji:

- gre za omejujoče okoliščine;
- v zvezi z lokacijo;
- investitor nanje ne more vplivati;
- terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.

Za analizo utemeljenosti objektivnih okoliščin je treba obravnavati celoto nameravanega posega. Iz predloženega elaborata je razvidno, da naj bi nameravana 4-stanovanjska zgradba nadomestila sedanjo razpadajočo stavbo, ki je vidno zanemarjena in kazi videz tega dela Streliške ceste. Z nameravano stavbo, ki je po velikosti podobna sosednjim stavbam na tem delu Streliške ceste, se bo zapolnila vrzel, ki kazi celotni stavbni niz. Poleg tega je glede na dejstvo, da je za mestno središče, treba doseči večjo stopnjo izkoriščenosti zemljišča, kot jo zagotavlja obstoječa razpadajoča stavba.

Ugotoviti je mogoče, da je okoliščina, ki v obravnavanem primeru onemogoča, da bi investitor zadostil obravnavanim PIP glede FI in FZ obstoječi objekt, ki je tak, da onemogoča nameravano investicijo. Ta okoliščina namreč izpolnjuje vse zgoraj navedene pogoje:

- gre za omejujočo okoliščino, saj v primeru njenega upoštevanja investitor ne more zgraditi nameravanega objekta v zadostni velikosti in tako ne more uresničiti svoje investicijske namere;
- okoliščina je zvezana z lokacijo, saj obstoječi objekt leži na zadevni lokaciji, tako da ga je treba odstraniti in deloma na njegovem mestu, deloma pa onkraj njegovega tlorisa zgraditi nameravano 4-stanovansko stavbo;
- investitor na te omejujoče okoliščine ne more vplivati, saj sedanji objekt tam že obstoji in je tako razpadajoč, da ga je nujno odstraniti; teh okoliščin investitor sedaj ne more spremeniti ali nanje vplivati;
- upoštevanje zadevnega PIP (povečanje FZ in FI le za 20%) bi pomenilo, da investitor ne bi mogel izvesti nameravano gradnjo 4-stanovanske stavbe, pač pa kvečjemu enako velik oziroma nekoliko večji objekt, kot je sedanji razpadajoči objekt; s tem bi imel nesorazmerne stroške, ki nikakor niso upravičeni na tej lokaciji in za dosego urbanističnega namena zapolniti stavbno vrzel v tem delu Streliške ceste.

Prav zaradi slednjega tehtanje pomena navedenega PIP in odstopa od njega ter pomena razlogov, zaradi katerih investitor daje pobudo za lokacijsko preveritev na drugi strani pokaže, da pretehtajo razlogi za dovolitev odstopanja od navedenih PIP. Namen PIP o največjem dovoljenem povečanju FZ in FI je v tem, da se pri nadomestni gradnji omeji velikost nadomestnega objekta. V obravnavanem primeru pa gre vsebinsko za novogradnjo, ki deloma leži tudi na mestu sedanjega razpadajočega objekta. Taka novogradnja je potrebna za smiselno zapolnitev vrzeli na zadevni lokaciji na Streliški ulici, kar smiselno zaključi stavbni niz na tem delu Streliške ulice in poenoti videz mestnega prostora. Te namene je mogoče doseči z izgradnjo 4-stanovanskega objekta, ki je po velikosti primerljiv sosednjim objektom, kar je investicijska namera investitorja, to pa je glede na navedeno razlog, ki pretehta nad pomenom obravnavanih PIP glede maksimalno dopustnega povečanja FZ in FI.

Pri obravnavanem odstopu od PIP gre v bistvu za dopustitev večjih dimenzij objekta, kot bi ga dopuščal zadevni PIP. Ob tem je treba poudariti, da priporočila ministrstva za

izvajanje lokacijskih preveritev² spreminjanje velikosti objektov z lokacijsko preveritvijo izrecno dopušča. Posebej poudarja, da mora pri presoji dopustnosti odstopanja od PIP biti presoja, ali so odstopanja še vedno skladna z namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru.

Kot izhaja iz elaborata lokacijske preveritve, predlagano odstopanje sledi ciljem prostorskega razvoja MOL, in sicer kakovostno nadgraditi že urbanizirana območja, sanirati neustrezno izrabljene površine in spodbujati trajnostno rabo prostora tako, da bodo pri vseh novih prostorskih ureditvah in pri prenovah že obstoječih mestnih območij upoštevana načela racionalne rabe prostora. Glede na to nameravana gradnja nedvomno omogoča zasledovanje osnovne namere prostorske izvedbene regulacije. Prav tako ni videti, da bi kakorkoli povzročala konflikte v prostoru.

Ob tem pa je treba poudariti, da je nameravana gradnja glede faktorjev FZ in FI skladna s splošnimi določbami OPN MOL ID glede teh faktorjev. V 20. členu ta akt dopušča za območja z namensko rabo CU in tipologijo objektov C FI =1.6, FZ pa je posredno določen z drugimi faktorji izkoriščenosti. Nameravana gradnja investitorja je skladna s temi dopustnimi faktorji. Kot izhaja iz obrazložitve odločbe o zavrnitvi zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, je FI 1,598, FZ pa 0,485.

Glede na to je predlagana lokacijska preveritev, s katero se predlaga dovolitev odstopa od PIP, ki ju določa OPN MOL ID za EUP GR-49 utemeljena v prvi alineji drugega odstavka v povezavi s prvim odstavkom 129. člena ZUreP-2.

3.3 Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP

Preizkusiti je še treba, ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZureP-2. Kot izhaja iz elaborata predlagane lokacijske preveritve, je mogoče ugotoviti, da:

² Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve, Ministrstvo za okolje in prostor, 23.11.2018, na 5. strani utemeljeno opozarjajo, da z odstopanjem od posameznih PIP ni mogoče določiti takih sprememb, ki bi zahtevale drugačno namensko rabo prostora.

- predlagano odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine; nasprotno, predlagano odstopanje sledi ciljem prostorskega razvoja MOL, saj predvidena novogradnja skladno s splošnimi določili OPN MOL ID subtilno zapolni in zaključi stavni niz ob Streliški ulici ter nadomesti obstoječi objekt, ki je edina pritlična enostanovanjska hiša na Streliški ulici brez historične vrednosti;
- iz istega razloga se z nameravano gradnjo doseže gradbeni namen OPN MOL ID sanirati neustrezno izrabljene površine, poleg tega pa bodo upoštevani vsi splošni pogoji iz OPN MOL ID, nameravana gradnja pa tudi ne bo spremenila videza območja, in bivalnih ter delovnih razmer;
- nameravana dozidava tudi ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč; dopustno odstopanje ne posega na nepozidana zemljišča in z ničemer ne vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč;
- kot navaja elaborat, je nameravana rekonstrukcija s spremembo namembnosti skladna z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti in ni v nasprotju z veljavnimi pravnimi režimi na območju; pri tem elaborat poudarja, da v celoti upošteva kulturnovarstveni režim, ki velja na tem območju.

V zvezi s slednjim je potrebno povedati nekaj več. Kot izhaja iz kulturnovarstvenega mnenja Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (v nadaljnjem besedilu: ZVKDS), št. 35102-0970/2017/7, z dne 17.1.2019 nameravana gradnja posega v urbanistični spomenik Ljubljana – Poljansko predmestje, katerega varstveni režim je določen v Odloku o razglasitvi nekdanjega Šempeterskega, Poljanskega in Karlovškega predmestja za kulturni in zgodovinski spomenik ter naravno znamenitost (Uradni list RS, št. 18/90 in 27/91; v nadaljnjem besedilu: Odlok o zavarovanju). Pri tem ZVKDS v svojem mnenju ugotavlja, da je nameravana gradnja skladna z varstvenim režimom, ki ga Odlok o zavarovanju določa za območje te gradnje, pri čemer kot edini pogoj določa, da mora investitor v primeru, da se pri izvajanju posega najde arheološka ostalina, od Ministrstva za kulturo pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine.

Pozitivno mnenje je javna listina in že sama po sebi dokazuje, da je nameravana gradnja skladna s kulturnovarstvenim režimom. Pri odločanju o izdaji

kulturnovarstvenega soglasja je treba pretehtati razloge za poseg in razloge za ohranitev dediščine v obstoječi obliki³. To pozitivno mnenje je izdal ZVKD v okviru svojih pristojnosti in drug organ se ne sme spuščati v presojo pravilnosti tega odločanja. Tako kot organ, ki odloča o kulturnovarstvenem soglasju, ne sme ob tem presojati skladnosti gradnje s prostorskimi ureditvenimi pogoji, tudi pristojni organ pri odločanju o lokacijski preveritvi ne sme poseči v pristojnost organa za varstvo kulturne dediščine glede skladnosti nameravane gradnje s kulturnovarstvenim režimom.⁴

4 Sklepne ugotovitve

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da predlagana lokacijska preveritev, s katero se predlaga dovolitev odstopanja od PIP, ki ju določa OPN MOL ID za EUP GR-49, utemeljena v prvi alineji drugega odstavka v povezavi s prvim odstavkom 129. člena ZUreP-2 in da jo s sklepom o lokacijski preveritvi mestni svet MOL lahko dovoli.

V sklepu o lokacijski preveritvi je treba v skladu z drugo alinejo šestega odstavka 131. člena ZUreP-2 določiti kot nov prostorski pogoj, pod katerimi je nameravana investicija dopustna, da investitor upošteva splošne pogoje glede dopustnih faktorjev izkoriščenosti prostora, kot jih določa 20. člen OPN MOL ID za območja z namensko rabo CU in tipologijo objektov C.

V zvezi s tem predlagamo naslednji izrek sklepa o dovolitvi lokacijske preveritve:

- 1. Investitorju se dovoli odstop od podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev, določenih za enoto urejanja prostora GR-49 v Prilogi 1 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,**

³ Sodba Upravnega sodišča RS III U 160/2011 z dne 28.2.2013.

⁴ Sodba Upravnega sodišča RS I U 336/2009 z dne 19.05.2011.

17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr. in 12/18 – DPN).

- 2. Investitor je dolžan upoštevati splošne pogoje glede dopustnih faktorjev izkoriščenosti prostora, kot jih določa 20. člen Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del za območja z namensko rabo CU in tipologijo objektov C.**

prof. dr. Rajko Pirnat
Direktor inštituta



ELEKTRO LJUBLJANA d.d. za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 17/14 in 81/15) in 31. člena Gradbenega zakona (Ur.l. RS, št. 61/17 in 72/17) ter na podlagi vloge št. **1158183** z dne **18. 2. 2019** izdaja

ENOTA, PROJEKTIRANJE, D.O.O.
MESTNI TRG 9

1000 LJUBLJANA

K dokumentaciji: DGD, št. 367-17

Izdrelavalec projekta: ENOTA, PROJEKTIRANJE, D.O.O., MESTNI TRG 9, 1000 LJUBLJANA

Za objekt: Vila blok, Streliška ul. 30

Investitorji: POLONA RUPARČIČ, CESTA V MESTNI LOG 40 B, 1000 LJUBLJANA, DEAN LAH, ILIRSKA ULICA 12 A, 1000 LJUBLJANA, PETER KINK, CESTA V MESTNI LOG 40 B, 1000 LJUBLJANA

Katastrska občina	Parcelne številke
1727 - POLJANSKO PREDMESTJE	456

Podaljšanje veljavnosti soglasja št. 1099644 z dne 15.3.2017 s spremembo parc. številke.

MNENJE K PROJEKTU št. 1158183 (6960/2019-UM)

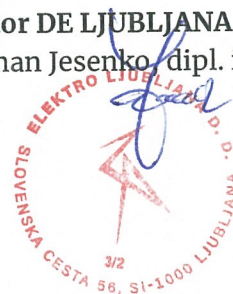
V postopku izdaje mnenja je bilo ugotovljeno, da so upoštevani vsi pogoji iz:
Projektnih pogojev št.: 1099644, izdanih dne 15. 3. 2017

To mnenje k projektu velja eno leto od dneva izdaje!

Ljubljana, 19. 2. 2019

Pripravil/-a:
MOJMIR URH

Direktor DE LJUBLJANA MESTO:
Roman Jesenko, dipl. inž. el.



Poslano:

- ENOTA, PROJEKTIRANJE, D.O.O., MESTNI TRG 9, 1000 LJUBLJANA
- Arhiv

21.1.2019



ENERGETIKA LJUBLJANA d.o.o.

Verovškova ulica 62, p.p. 2374, SI - 1001 Ljubljana

telefon n.c.: +386 1 588 90 00

faks: +386 1 588 91 09

TRR: 02924-0253764022

e-mail: info@energetika-lj.si

ENOTA, D.O.O.
MESTNI TRG 9
1000 LJUBLJANA

naš znak: JPE-351-2281/2017(P34153) -5080766

datum: 15.01.2019

vaš znak: Vloga z dne 4.1.2019

DISTRIBUCIJSKI SISTEM ZEMELJSKEGA PLINA

Na osnovi 31. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/2017), Odloka o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/2016) in Odloka o dejavnosti systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in o dobavi zemeljskega plina tarifnim odjemalcem ter o distribuciji toplote (Uradni list RS, št. 14/06) izdajamo

MNENJE K DOKUMENTACIJI ZA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA

za objekt: STRELIŠKA ULICA 30 - odstranitev objektov in novogradnja 4-
stanovanskega vila blok
lokacija: Mestna občina Ljubljana, POLJANSKO PREDMESTJE, 456
investitor: DEAN LAH, ILIRSKA ULICA 12 A, 1000 LJUBLJANA PETER KINK, CESTA
V MESTNI LOG 40B, 1000 LJUBLJANA POLONA RUPARČIČ, CESTA V
MESTNI LOG 40B, 1000 LJUBLJANA

Dostavljeno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja (projektna dokumentacija DGD št. 367-17, december 2018, Enota d.o.o.) smo pregledali in podajamo mnenje, da so "REŠITVE USTREZNE".

Mnenje se izda z namenom pridobitve gradbenega dovoljenja in zagotovitve zmožljivosti na obstoječem glavnem distribucijskem vodu, s čimer bo omogočena priključitev internih plinskih inštalacij zmožljivosti v višini do 10 Sm³/h vršne porabe zemeljskega plina.

Pred in med gradnjo mora investitor/projektant upoštevati naslednje pogoje:

1. Stavba se priključi na naslednji oskrbovalni sistem:
 - **Sistem zemeljskega plina:** za ogrevanje in pripravo tople sanitarne vode. Sistem zemeljskega plina bo možno uporabljati tudi za kuhanje.

2. Podatki o zahtevah za priključni plinovod (priključek):
 - Status: predviden z navezavo na obstoječ priključni plinovod objekta na naslovu Streliška ulica 32, skladno z dostavljeno projektno dokumentacijo
 - Nazivna dimenzija voda: DN 25
 - Nizkotlačno plinovodno omrežje
 - Material voda: PE – polietilen
 - Glavna plinska zaporna pipa se mora nahajati v omarici na fasadi stavbe
 - Investitor gradnje: investitor odstranitve in nove gradnje
3. Splošne zahteve

Poleg splošnega principa dobre inženirske prakse je potrebno pri projektiranju upoštevati še posebej

 - Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02),
 - Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov in notranje plinske napeljave (www.energetika-lj.si),
 - Tehnična smernica za graditev – TSG-1-001:2010 – Požarna varnost v stavbah
(<http://www.izs.si/novica/n/objavljena-nova-pozarna-tehnicna-smernica-tsg-1-0012010/>)
(http://www.mop.gov.si/si/zakonodaja_in_dokumenti/prostor/zakon_o_graditvi_objektov/)
 - Zbirnik komunalnih vodov za obstoječe in predvidene vode,
 - Splošne pogoje za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja Javnega podjetja Energetika Ljubljana (Uradni list RS, št. 25/2008),
 - Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS št. 36/2018).

POSEBNI POGOJI:

S tem mnenjem preklicujemo soglasje za priključitev naš znak: JPE-351-2281/2017(P34153) z dne 17.1.2018.

4. **To mnenje se izdaja z namenom pridobitve gradbenega dovoljenja in ne predstavlja tudi Soglasja za priključitev stavbe na distribucijsko omrežje skladno z 270. členom Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 17/2014, 81/2015), ki se izdaja z odločbo v upravnem postopku.**

Za izdajo Soglasja za priključitev skladno z 270. členom Energetskega zakona mora investitor zaprositi in ga pridobiti pred začetkom del vezanih za priključitev stavbe. Za izdajo soglasja pa mora priložiti naslednje:

- kopijo gradbenega dovoljenja,
- soglasja lastnika priključnega plinovoda preko katerega se oskrbuje stavba na naslovu Streliška ulica 32 za navezavo,

- načrte za izvedbo: priključni plinovod, notranjo plinsko napeljavo in podatke o plinskih trošilih.

Z izdajo soglasja za priključitev stavbe na podlagi 270. člena Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 17/2014, 81/2015) bo reguliran tudi postopek za ureditev dostopa do distribucijskega plinovodnega omrežja, ki se ga bo treba posebej dodatno pogodbeno dogovoriti na podlagi Splošnih pogojev za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja (Uradni list RS, št. 25/2008).

To mnenje velja dve leti od datuma izdaje. Priloženo dokumentacijo smo obdržali za svojo evidenco.

Mnenje pripravil:

Štefan Kopač

Boštjan Kuzman

Vodja izdaje soglasij

ENERGETIKA LJUBLJANA d.o.o.

Aleš Cjuha

namestnik direktorja

Sektorja za investicije in razvoj

V vednost:

➤ JPE-351-2281/2017(P34153)

 **energetika ljubljana**
Energetika Ljubljana, d.o.o.
Verovškova 62, 1001 Ljubljana 1/14



Ljubljana, 17.1.2019

Št. dokumenta: VOK-351-035/2019-002

Št. soglasja: S-19-19K

•
ENOTA, D.O.O.
MESTNI TRG 9

1000 LJUBLJANA



•
MNENJE - KANALIZACIJA
•

Investitor:

LAH DEAN, ILIRSKA ULICA 12 A, 1000 LJUBLJANA

RUPARČIČ POLONA, CESTA V MESTNI LOG 40B, 1000 LJUBLJANA

KINK PETER, CESTA V MESTNI LOG 40 B, 1000 LJUBLJANA

Objekt, vrsta gradnje: VILA BLOK STRELIŠKA - ODSTRANITEV, NOVOGRADNJA

Katastrska občina: POLJANSKO PREDMESTJE

Parcelna št.: 456

Naslov objekta: Streliška ulica 30, Ljubljana

Projektna dokumentacija: DGD št.: 367-17, ENOTA d.o.o., december 2018

Kanalizacijsko omrežje: mešan sistem

Varstveni pas vodnih virov: VVO III A - širše podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom

Št. sistema javne kanalizacije: 10336 centralni sistem Ljubljana

Ime območja poselitve: 16481 Ljubljana

Največja letna količina komunalne odpadne vode, ki nastaja v stavbi: 1460 m³

Datum vloge: 4.1.2019

Mnenje izdajamo na osnovi vaše vloge, na osnovi 31. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 61/2017, 72/2017-popr.), na osnovi 12. člena Zakona o gospodarskih javnih službah (Ur. l. RS, št. 32/93) in 27. člena Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Ljubljana (Ur. l. RS, št. 9/2018), kot sledi:

A. Splošno o predmetni gradnji:

1. Obstoječi objekt, ki se odstrani, ima komunalne odpadne vode iz objekta speljane v javno kanalizacijsko omrežje. Novo gradnja se priključi na javno kanalizacijsko omrežje z novim priključkom, obstoječi pa se ukine.

2. Padavinske odpadne vode iz manipulativnih utrjenih površin in padavinske vode iz strešine objekta bodo vodene v ponikanje.
3. Potek javnega kanalizacijskega omrežja je razviden v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture, ki ga vodi Geodetska uprava Republike Slovenije (<http://www.e-prostor.gov.si/>). Natančnejše katastrske podatke o potekih kanalizacijskega omrežja, si lahko pridobite v katastru JP VODOVOD-KANALIZACIJA d.o.o. (tel. 01 58 08 374 ali 01 58 08 382), v času uradnih ur.
4. Vsi morebitni stroški povzročeni JP VODOVOD-KANALIZACIJA d.o.o., ki bi nastali v zvezi z navedeno gradnjo, bremene investitorja del.

B. Pri izdelavi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati:

1. Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur. l. RS, št. 36/18).
2. Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).
3. Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. l. RS, št. 98/15, 76/17).
4. Uredbo o ravnanju z biološko razgradljivimi kuhinjskimi odpadki in zelenimi vrtnim odpadom (Ur. l. RS, št. 39/10).
5. Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17)
6. Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del (Uradni list RS, št. Ur. l. 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) in 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).
7. Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. l. RS, št. 43/15 in 48/15).
8. Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. l. RS, št. 9/2018).

C. Pred priključitvijo objekta na javno kanalizacijsko omrežje si morate na projektno dokumentacijo pridobiti soglasje k priključitvi na javno kanalizacijo. Projektna dokumentacija mora biti izdelana skladno s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih povezanih z graditvijo objektov (Ur. l. RS, št. 36/18) in Odlokom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Ljubljana (Ur. l. RS, št. 9/2018).

Vlogi za pridobitev soglasja pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje dostavite projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje (PZI) za gradnjo predmetnega objekta, ki mora vsebovati:

- zunanjo ureditev,
- komunalni zbirnik,
- pravilno geolociran obris tlorisa strehe obravnavanega objekta v Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu v dwg formatu. Datoteko pošljite na naslov: sprejemna.pisarna@vo-ka.si,
- tehnično poročilo projekta mora vsebovati tudi informacijo o velikosti tlorisa strešnih in utrjenih površin v m², načinu odvajanja padavinske odpadne vode in številu stanovanjskih in/ali poslovnih enot (Uredba o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja, Ur. l. RS, št. 87/12, 109/12 in 76/17),
- načrt priključitve odpadnih voda iz objekta na javno kanalizacijsko omrežje in načrt interne kanalizacije znotraj objekta, ter zunanje interne odpadne in padavinske kanalizacije s prikazom ukinitve obstoječega priključka, izdelanim skladno z veljavno zakonodajo in navodili upravljalca kanalizacije,

- pravnomočno gradbeno dovoljenje.

Mnenje velja dve leti od izdaje.

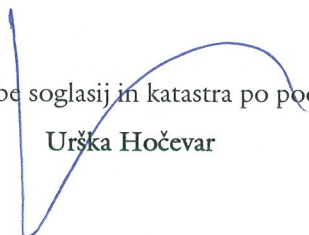
Pripravil:

Katja Antolić



Vodja službe soglasij in katastra po pooblastilu:

Urška Hočevar



15



Ljubljana, 27.2.2019

Št. dokumenta: VOK-351-034/2019-006

Št. soglasja: S-19-19V

•
ENOTA D.O.O.
MESTNI TRG 9

1000 LJUBLJANA



•
MNENJE - VODOVOD
•

Investitor:

LAH DEAN, ILIRSKA ULICA 12 A, 1000 LJUBLJANA,
RUPARČIČ POLONA, CESTA V MESTNI LOG 40 B, 1000 LJUBLJANA,
KINK PETER, CESTA V MESTNI LOG 40 B, 1000 LJUBLJANA

Objekt, vrsta gradnje: VILA BLOK STRELIŠKA - ODSTRANITEV, NOVOGRADNJA

Katastrska občina: POLJANSKO PREDMESTJE

Parcelna št.: 456

Naslov objekta: Strelška ulica 30, Ljubljana

Projektna dokumentacija:

DGD št. 367-17, ENOTA d.o.o., datum: 27.12.2018 - dopolnitvi: 25.01.2019 ter 13.02.2019

Vodovodno omrežje: Obstoječe

Varstveni pas vodnih virov: VVO III A - širše podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom

Datum vloge: 4.1.2019

Mnenje izdajamo na osnovi vaše vloge, na osnovi 31. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 61/17, 72/17-popr.), na osnovi 12. člena Zakona o gospodarskih javnih službah (Ur. l. RS, št. 32/93) in 28. člena Odloka o oskrbi s pitno vodo v Mestni občini Ljubljana (Ur. l. RS, št. 59/14) kot sledi:

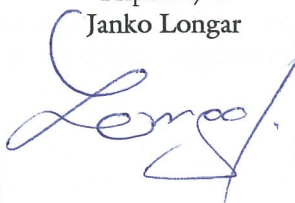
A. Splošno o predmetni gradnji:

1. Z gradnjo se strinjamo.
2. Obstoječ objekt kateri se odstrani, je priključen na javno vodovodno omrežje PE d 110 mm (odjemno mesto št. 2767, vodomer DN 20 mm – levi vodomer). Vodovodni priključek se ukine.
3. Obstoječ objekt z naslovom Strmi pot 2, kateri ni predmet vloge, je priključen na javno vodovodno omrežje PE d 110 mm (odjemno mesto št. 2802, vodomer DN 20 mm – desni vodomer).
4. Vodomerni jašek predmetnega objekta ter objekta z naslovom Strmi pot 2 je skupen.
5. Ker predmetna gradnja posega na traso vodovodnega priključka objekt z naslovom Strmi pot 2, je potrebna ukinitvev navedenega vodovodnega priključka. Ukinitvev vodovodnega priključka je dolžen izvesti investitor gradnje, na lastne stroške.

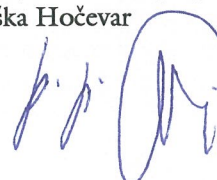
6. Pred rušitvijo, mora investitor zaprositi za ukinitve obeh vodovodnih priključkov. Izvedba ukinitve se naroči pri JP VODOVOD-KANALIZACIJA d.o.o., Tehnično investicijski sektor - Služba priključkov (tel. 01 58 08 340). Vlogi je potrebno priložiti:
- pravnomočno gradbeno dovoljenje,
 - situacijo z označitvijo priključkov, katere se ukinja.
7. Predmetni objekt je možno priključiti na obstoječe javno vodovodno omrežje PE d 110 mm, z novim samostojnim vodovodnim priključkom.
8. Za obstoječ objekt z naslovom Strmi pot 2, je potrebno izvesti nov samostojen vodovodni priključek. Nov vodovodni priključek je dolžen izvesti investitor gradnje, na lastne stroške.
9. Za ukinitve ter izvedbo novega vodovodnega priključka objekta z naslovom Strmi pot 2, je potrebno vložiti samostojno vlogo in predložiti PZI projekt ter ostalo potrebno dokumentacijo.
10. Mešanje vode javnega vodovoda ter deževnice, ni dovoljeno.
11. Upoštevati je potrebno Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17).
12. Upoštevati je potrebno Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del (Ur. l. 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) in Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - strateški del (Ur. l. 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).
13. Upoštevati je potrebno Uredbo o vodovarstvenem območju, za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. l. RS, št. 43/15 in 48/15).
14. Upoštevati je potrebno Odlok o oskrbi s pitno vodo v Mestni občini Ljubljana (Ur. l. RS, št. 59/14).
15. Zunanja ureditev mora biti izvedena tako, da se upošteva predpisane odmike od obstoječega vodovodnega omrežja in priključkov. V primeru poškodbe na javnem vodovodu zaradi neustreznih odnikov, nosi vse stroške sanacije vodovoda, v funkcionalni dolžini in materialu, ki jih določi JP VODOVOD-KANALIZACIJA d.o.o., investitor gradnje.
16. Vsi morebitni stroški povzročeni JP VODOVOD-KANALIZACIJA d.o.o., ki bi nastali v zvezi z navedeno gradnjo, bremene investitorja del.
17. Gradnja se lahko izvaja na podlagi projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI), na katerega upravljavalec izda soglasje k priključitvi na javno vodovodno omrežje.
- B. Pred priključitvijo objekta na javno vodovodno omrežje, si morate pridobiti soglasje k priključitvi na javni vodovod.
- Vlogi za pridobitev soglasja, dostavite projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje (PZI), ki mora biti izdelana skladno s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih povezanih z graditvijo objektov (Ur.l. RS, št. 36/18) in mora vsebovati zlasti:
- komunalni zbirnik,
 - zunanjo ureditev,
 - načrt strojnih inštalacij (osnovni prikaz razporeditve sistemov in naprav, oz. shema dviznih vodov),
 - načrt priključitve objekta na vodovodno omrežje,
 - pravnomočno gradbeno dovoljenje.

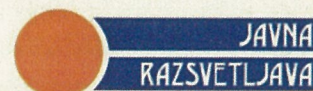
Mnenje velja dve leti od izdaje.

Pripravi/a:
Janko Longar



Vodja službe soglasij in katastra po pooblastilu:
Urška Hočevar





JAVNA RAZSVETLJAVA d.d.
 Litijska cesta 263, 1000 Ljubljana, Slovenija
 Tel.: +386 1 5863 600, +386 1 5429 414
 Fax.: +386 1 5429 400
 E-mail: info@jr-lj.si
 Web: http://www.jr-lj.si

Enota d.o.o.
 Mestni trg 9
 1000 Ljubljana

Vaš znak:

Naš znak:
 18/19

Datum:
 18. januar 2019

Na podlagi pooblastila Mestne občine Ljubljana in Pogodbe o podelitvi koncesije za opravljanje izbirne gospodarske javne službe – urejanja javne razsvetljave št. 014-13/2006-20 z dne 13.10.2006 in na vlogo:

Enota d.o.o., Mestni trg 9, 1000 Ljubljana z dne 01.01.2019

izdajamo **POZITIVNO STROKOVNO MNENJE** K DGD PROJEKTNIM REŠITVAM ZA OBJEKT » VILA BLOK STRELIŠKA « Številka projekta: 367-17, Ljubljana, december 2018.

pod naslednjimi pogoji:

1. Izvajalec del je dolžan poravnati vso eventualno škodo, ki bi nastala na naših napravah in instalacijah.
2. Vse morebitne prestavitve, priklope, odklope ter zaščite elementov javne razsvetljave lahko izvaja samo pooblaščen koncesionar javne razsvetljave.

Opomba: Potek naših napeljav je razviden iz priloge.

Priloga:
 1x

Lep pozdrav!

Marko Mihalič, inž. el.





JAVNA RAZSVETLJIVA
JAVNA RAZSVETLJIVA d.d.
 Ulica cesarja 263, 1000 Ljubljana, Slovenija
 Tel.: +386 1 5963 600, +386 1 5429 414
 Fax: +386 1 5429 400
 E-mail: info@jr-lj.si
 Web: http://www.jr-lj.si

LEGENDA

	Cevi
	Podzemni
	Nadzemni
	JR Trafo postaje
	JR Prižigališča
	JR Nosilci
	JR Jaški
	JR Svetilke
	Krmlina omarica

15.1.2019



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Sektor območja srednje Save

Vojkova 52, 1000 Ljubljana

T: 01 280 40 50

F: 01 280 40 74

E: gp.drsv@gov.si

www.dv.gov.si

Številka: 35508-22/2019-2

Datum: 15.1.2019

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV), izdaja na podlagi petega odstavka 112. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.; v nadaljevanju: GZ) in 153. člena Zakona o vodah (Ur. l. RS, št. 67/02, 110/02-ZGO-1, 2/04-ZZdrI-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15; v nadaljevanju: ZV-1), na zahtevo investitorjev Deana Laha, Ilirska ulica 12a, 1000 Ljubljana, Polone Ruparčič, Cesta v Mestni log 40b, 1000 Ljubljana in Petra Kinka, Cesta v Mestni log 40b, 1000 Ljubljana, ki jih po pooblastilu zastopa Enota d.o.o., Mestni trg 9, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: pooblaščenec), naslednje

M N E N J E

o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda

Odstranitev enostanovanjske hiše s pripadajočimi objekti ter novogradnjo večstanovanjske hiše z zunanjo ureditvijo in novimi priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, na zemljišču s parc. št. 456, k.o. Poljansko predmestje, v Mestni občini Ljubljana, na podlagi dokumentacije:

- DGD št. 367-17, Odstranitev in novogradnja – Vila blok Streliška, izdelal Enota d.o.o., Ljubljana, december 2018,

je skladna z določili ZV-1 in na njegovi podlagi sprejetimi podzakonskimi predpisi, ob upoštevanju naslednjih pogojev:

1. Gradnja se mora izvesti v skladu s priloženo dokumentacijo. V kolikor se izkaže, da je treba obseg del po priloženi dokumentaciji zaradi kateregakoli vzroka povečati, je potrebno za izvedbo teh del pridobiti novo mnenje.
2. V času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje tal in voda.
3. Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene

provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno krajinsko ustrezno urediti.

Obrazložitev

Investitorji Dean Lah, Ilirska ulica 12a, 1000 Ljubljana, Polona Ruparčič, Cesta v Mestni log 40b, 1000 Ljubljana in Peter Kink, Cesta v Mestni log 40b, 1000 Ljubljana, so po pooblaščenju, z vlogo z dne 4.1.2019, podal na DRSV, zahtevo za izdajo mnenja o vplivu odstranitve enostanovanjske hiše s pripadajočimi objekti ter novogradnje večstanovanjske hiše z zunanjo ureditvijo in novimi priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, na zemljišču s parc. št. 456, k.o. Poljansko predmestje, na vodni režim in stanje voda.

V 15. točki 3. člena GZ je določeno, da je mnenjedajalec državni organ, občina ali nosilec javnega pooblastila, ki na področju varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva voda, prostora, jedrske in sevalne varnosti, kmetijstva in gozdov, obrambe, carinskega in mejnega nadzora, varovanja prometne, komunalne in energetske infrastrukture, rudarstva in drugih področij, če je to določeno v zakonu, da mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja glede sprejemljivosti nameravane gradnje z vidika njegovih pristojnosti. V prvem odstavku 112. člena GZ je določeno, da se z dnem začetka uporabe tega zakona ne glede na posebne predpise soglasja, dovoljenja ali druge oblike odobritve nameravane gradnje (v nadaljnjem besedilu: odobritve), izdane za potrebe postopka izdaje gradbenega dovoljenja, štejejo za mnenja v skladu s tem zakonom, s čimer je izpolnjena obveznost pridobitve odobritve po posebnem predpisu. Med drugim, je glede na določila 3. točke drugega odstavka 112. člena GZ taka odobritev tudi vodno soglasje na podlagi 150. do 153.a člena ZV-1. V petem odstavku 112. člena GZ pa je določeno, da do uskladitve predpisov, ki urejajo vode, s tem zakonom izdaja mnenje iz 3. točke drugega odstavka tega člena DRSV.

Glede na navedeno se mnenja izdaja skladno z določili ZV-1 in 31. člena GZ.

V 150. členu ZV-1 je tako določeno, da se poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja.

Investitorji nameravajo na zemljišču parc. št. 456, k.o. Poljansko predmestje, izvest odstranitev enostanovanjske hiše s pripadajočimi objekti ter novogradnjo večstanovanjske hiše z zunanjo ureditvijo in novimi priključki na gospodarsko javno infrastrukturo. Meteorne vode iz manipulativnih utrjenih površin, strehe objekta in drenaže bodo vodene v ponikanje.

Predmetna lokacija je v 3A vodovarstvenem območju in na erozijsko ogroženem območju.

Pri posegu je potrebno upoštevati Geološki elaborat o plazljivosti in erozijski ogroženosti območja št. MK-0194/2017, izdelal Geotrias, družba za geološki inženiring d.o.o., oktober 2017.

Ob upoštevanju v izreku navedenih pogojev DRSV meni, da je gradnja skladna z ZV-1 in na njegovi podlagi izdanimi podzakonskimi predpisi.

Glede na navedeno, se DRSV strinja z gradnjo po predloženi dokumentaciji.

Mnenje preneha veljati, če v dveh letih od dneva, ko je bilo izdano, ni bila vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja.

Pripravila:

Nadja Leskovec, univ.dipl.upr.org.

VIŠJA SVETOVALKA I



Tonček Cezar, univ.dipl.inž.gradb.

SEKRETAR



Vročiti:

1. Enota d.o.o., Mestni trg 9, 1000 Ljubljana – priporočeno

Vložiti:

1. Vodna knjiga



Mestna občina
Ljubljana
Mestna uprava

**Oddelek za
gospodarske
dejavnosti
in promet**

Odsek za promet

Trg mladinskih delovnih brigad 7
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 17 06
faks: 01 306 17 44
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Številka: 3511-5/2019-3 -TP
Datum: 17.1.2019

Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet (v nadaljevanju: pristojni organ), na podlagi 97. in 99. člena Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/2010 in spremembe), v povezavi z 31. členom ter 13. točko 112. člena Gradbenega zakona (Ur.l. RS, št. 61/2017 in spremembe) na vlogo projektanta - pooblaščenca **Enota d.o.o., Mestni trg 9, Ljubljana**, izdaja naslednje

M N E N J E

Predmet gradnje: *Vila blok Streliška (odstranitev objekta in novogradnja večstanovanjske hiše-štiri stanovanja), v nadaljevanju: objekt*
Investitor: *Dean Lah, Ilirska ul. 12A, Ljubljana, Polona Ruparčič, Cesta v Mestni log 40B, Ljubljana, Peter Marijan Kink, Cesta v Mestni log 40B, Ljubljana*
Lokacija gradnje: *ob Streliški ulici*
Gradbena parcela: *456 k.o. Poljansko predmestje*
Dokumentacija: *DGD št. 367-17, december 2018, projektant Enota d.o.o., Mestni trg 9, Ljubljana*

z upoštevanjem:

1. Odmik od javne površine:

- Objekti se lahko gradi v varovalnem pasu občinske ceste: Streliška ulica LK 214261.
- Najmanjši odmik objekta od Streliške ulice (parc. 530/5 k.o. Poljansko predmestje) je 0,00 m, od obstoječih granitnih kock 0,23 m.

2. Cestni priključek:

- Cestni priključek je obstoječ iz Streliške ulice (na severozahodni strani parcele).

3. Prometna ureditev:

- Sistem dovozov oziroma izvozov in parkiranja je določen z vsakokratnim občinskim prometnim predpisom, ki velja za to območje (Odlok o urejanju prometa v Mestni občini Ljubljana, Uradni list RS, št.8/17).

4. Priključki na komunalne vode:

- Individualni priključki na komunalne vode za potrebe objekta, se na podlagi tega soglasja lahko polagajo v cestnem svetu oziroma v zemljišču ceste.
- Odjemna mesta oziroma končni priključni jaški morajo biti na zemljišču investitorja.

5. Komunalni odpadki:

- Zbirno in prevzemno mesto za komunalne odpadke se uredi skladno z Odlokom o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov (Ur. l RS št. 34/2012) v okviru katerega se izvaja tudi zbiranje komunalnih odpadkov.

6. Gradbeni odpadki:

- Pri ravnanju z gradbenimi odpadki se mora upoštevati Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur.l. RS, št. 34/08).

7. Drugi pogoji:

- Poseg v varovalni pas ceste ne sme ovirati gradnje, obratovanja in vzdrževanja javne cestne infrastrukture. Izbrati je treba takšno tehnologijo gradnje in vzdrževanja objekta, da javna površina ne bo prizadeta.



- Odvodnjavanje gradbene parcele in objekta mora biti urejeno tako, da voda ne doteka na cestne oziroma druge javne površine, ter da je nanje preprečeno nanašanje materiala.
- Dela ob javni cesti (Streliška ulica) je treba prijaviti ter jih izvajati v sodelovanju s koncesionarjem za vzdrževanje občinskih cest (KPL d.o.o.) in prometne signalizacije (JP LPT d.o.o.).
- Vrata v objektu ne smejo posegati na javno površino (pločnik oziroma cesto).

8. Obveza pridobitve drugih soglasij oziroma dovoljenj:

- V kolikor bi bilo potrebno, je treba, pred pričetkom izvajanja del na cesti oziroma za poseg v občinsko cesto, začasne gradbiščne uvoze ali izvoze, začasno prometno ureditev za potrebe izvajanja del, gradnjo objekta ali priključkov javno cesto ali drugo javno površino, delno ali v celoti zapreti javno cesto ali promet na njej omejiti, zaprositi pri pristojnem organu (tukajšnjemu oddelku) za posebno dovoljenje za zaporo in prekop ceste.

9. Veljavnost mnenja:

- To mnenje velja eno leto od dneva izdaje. Po preteku tega roka ga je možno podaljšati še za eno leto.

To mnenje, v delu, ki se nanaša na komunalne priključke, velja tudi kot soglasje iz 3. odstavka 35. člena Gradbenega zakona (Ur.l. RS, št. 61/2017 in spremembe).

Pripravila:

Tatjana Piškur

Vodja odseka za promet:

Uršula Longar, u.d.i.g.



Sekretar – Vodja oddelka:

David Polutník

Vročiti:

- Enota d.o.o., Mestni trg 9, Ljubljana

18.1.2019



Številka: 35102-0970/2017/7

Datum: 17. 1. 2019

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine (v nadaljevanju: ZVKDS), Območna enota Ljubljana, Tržaška cesta 4, Ljubljana, izdaja na podlagi 1. točke drugega odstavka 84. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11-Odl.US, 90/12, 111/13 in 32/16; v nadaljevanju: ZVKD-1), na zahtevo Deana Laha, Ilirska 12a, Ljubljana, Polone Ruparčič in Petra Marijana Kinka, oba Cesta v Mestni log 40B, Ljubljana, (v nadaljevanju: investitorji), ki jih zastopa v projektivno podjetje Enota d.o.o., Mestni trg 9, 1000 Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenega mnenja naslednje

KULTURNOVARSTVENO MNENJE

1. Projektna dokumentacija DGD št.: 367-17 *Vila blok Streliška* (Enota d.o.o., Mestni trg 9, 1000 Ljubljana; odg. vodja projekta: Dean Lah u.d.i.a.; ZAPS: 0981 A, 27. december 2017) za investitorjev poseg odstranitve enostanovanjske hiše s pripadajočimi objekti in novogradnjo večstanovanjske hiše z zunanjo ureditvijo in novimi priključki na GJL, na naslovu Streliška 30, Ljubljana, parcelna št. 456 k.o. 1727 Poljansko predmestje, je skladna z varstvenim režimom, določenim s predpisi iz pristojnosti ZVKDS in opredeljenim v kulturnovarstvenih pogojih ZVKDS št. 35102-0970/2017/4 z dne 21. 2. 2018.
2. Če na območju ali predmetu posega obstaja ali se najde arheološka ostalina, mora investitor od Ministrstva za kulturo Republike Slovenije pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine.
3. Kulturnovarstveno mnenje preneha veljati po poteku dveh let od njegove izdaje.
4. Stroški organu v tem postopku niso nastali; investitor sam krije svoje stroške postopka.

Obrazložitev:

28. člen ZVKD-1 določa, da je kulturnovarstveno soglasje treba pridobiti za poseg v spomenik, za poseg v vplivno območje spomenika, če to obveznost določa akt o razglasitvi, in za poseg v registrirano nepremično dediščino, če to določa prostorski akt. Kulturnovarstveno soglasje za posege, za katere je predpisano gradbeno dovoljenje, se izda v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. V skladu z 31. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17) ZVKDS v takih primerih kulturnovarstveno soglasje izda v obliki mnenja (v nadaljevanju: kulturnovarstveno mnenje). V kulturnovarstvenem mnenju se ZVKDS opredeli o skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz njegove pristojnosti ter določi morebitne pogoje za izdelavo dokumentacije za izvedbo gradnje in za uporabo objekta.

Investitorji so dne 4. 1. 2019 pri ZVKDS, Območna enota Ljubljana, vložili zahtevo za izdajo kulturnovarstvenega mnenja za poseg odstranitve enostanovanjske hiše s pripadajočimi objekti



in novogradnjo večstanovanjske hiše z zunanjo ureditvijo in novimi priključki na GJL na naslovu Streliška 30, Ljubljana. Zahtevi so priložili projektno dokumentacijo, navedeno v 1. točki izreka.

Predlagana novogradnja posega v urbanistični spomenik Ljubljana – Poljansko predmestje, (EŠD 8791). Varstveni režim za EŠD 8791 Ljubljana – Poljansko predmestje je določen v *Odloku o razglasitvi Šempeterskega, Poljanskega in Karlovškega predmestja za kulturni in zgodovinski spomenik ter naravno znamenitost, Ur.l. RS* (16.03.1990-20.06.1991), št. 18/90-942, 27/91-121*. ZVKDS, Območna enota Ljubljana, je dne 2. 10. 2017 v skladu s tem varstvenim režimom izdal investitorju za navedeni poseg kulturnovarstvene pogoje št. 35102-0970/2017/2 in dne 21. 2. 2018 kulturnovarstveno soglasje št. 35102-0970/2017/4.

ZVKDS je po pregledu dokumentacije in izvedenem postopku ugotovil, da je investitor v projektni dokumentaciji upošteval varstveni režim, kakor je opredeljen v navedenih kulturnovarstvenih pogojih.

Če se na območju ali predmetu posega najde arheološka ostalina, morata investitor in odgovorni vodja del poskrbeti, da ta ostane nepoškodovana ter na mestu in v položaju, kot je bila odkrita, o najdbi pa morata najpozneje naslednji delovni dan obvestiti ZVKDS (prvi odstavek 26. člena ZVKD-1).

To kulturnovarstveno mnenje preneha veljati po poteku dveh let od njegove izdaje. Ta rok preneha teči, ko investitor vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. Če je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja zavrnjena, velja čas veljavnosti, naveden v kulturnovarstvenem mnenju.

To mnenje je je takse prosto (22. točka 28. člena Zakona o upravnih taksah, Uradni list RS, št. 106/10 – UPB4 in 32/16; v nadaljevanju: ZUT). Investitor sam krije svoje stroške postopka.

Postopek vodil:

dr. Uroš Lubej
univ. dipl. um. zgod.
konservatorski svetnik



Odločil:

Boris Vičič
univ. dipl. arheolog
konservatorski svetovalec

Vročiti: - Investitorju – po pooblaščenju: Enota d.o.o., Mestni trg 9, 1000 Ljubljana – OSEBNO



Mestna občina
Ljubljana
Mestna uprava

**Oddelek za
urejanje prostora**

14.2.2019
Poljanska cesta 28
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 15 00
faks: 01 306 12 06
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Številka: 35070-7/2019-4
Datum: 12. 2. 2019

Dean Lah
Enota, d.o.o.
Mestni trg 9

1000 Ljubljana

ZADEVA: Mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti

Na podlagi 31. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/2017), 17. člena Odloka o organizaciji in delovnem področju Mestne uprave Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 51/07, 57/08, 53/09, 89/09, 89/11, 10/13, 21/14, 24/15 in 84/15) in vaše zahteve za izdajo mnenja z 4. 1. 2019 in 12. 2. 2019 vam kot organ, pristojen za področje urejanja prostora, izdajamo mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti.

1. Podatki iz vloge:

Predmet gradnje:	Vila blok Streliška – <i>gradnja</i>
Investitor:	1. Dean Lah Ilirska ulica 12a 1000 Ljubljana 2. Peter Kink Cesta v mestni log 40b 1000 Ljubljana 3. Polona Ruparčič Cesta v mestni log 40b 1000 Ljubljana
Pooblaščenec:	Enota, d.o.o. Mestni trg 9 1000 Ljubljana
Parcele/k.o.:	456, k.o. 1727 – Poljansko predmestje
Projektna dokumentacija:	DGD (Enota, d.o.o., št. 367-17, december 2018)

2. Podlaga za mnenje:

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (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 – avt. razlaga, 63/16, 12/17 in 42/2018), v nadaljnjem besedilu OPN MOL ID).

3. Splošni podatki o območju posega:

Oznaka EUP:	GR-49
Oznaka podrobnejše namenske rabe:	CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti
Oznaka tipologije objektov:	C – Svojestvena stavba
Oznaka območja komunalnega urejanja:	3

4. Opis skladnosti s prostorskimi akti:

Pogoj	Mnenje
Splošna določila	
1 Vrsta objekta in dejavnosti (11. člen)	Razvidna skladnost.
2 Vrsta gradnje (12.-14. člen)	Razvidna skladnost. (13. člen, 16a. odst., 2. in 3. al. OPN MOL ID)
3 Tipologija objekta (3.,15. člen):	
Etažnost (3., 13. člen)	-
Višina objekta oz. venca (21., 22. člen)	Razvidna skladnost.
4 Oblikovanje objekta (3., 16.-18. člen)	Razvidna skladnost. Glej tudi tč. 12.
5 Zunanja ureditev:	
Zeleni klin (33. člen)	Razvidna skladnost.
Zelene površine, drevesa (32, 34. člen)	Razvidna skladnost.
6 Stopnja izkoriščenosti zemljišča (3., 19., 20. člen)	
Faktor zazidanosti	-
Faktor izrabe	Razvidna skladnost.
Faktor zelenih površin	-
Faktor bivalnih površin	Razvidna skladnost.
7 Lega objektov in odmiki (23.-24. člen):	
Regulacijske črte	
Odmiki od sosednjih zemljišč (24. člen)	Razvidna skladnost.
Odmiki med objekti	-
Odmiki od ceste oz. javnih površin	Razvidna skladnost. Ob predložitvi pozitivnega menja upravljavca ceste saj objekt soustvarja stavbni niz.
8 Gradbena parcela (25. člen):	
Dovozna pot	
Velikost	-
9 Prometni pogoji (37., 38. člen):	
Število PM za motorna vozila	Razvidna skladnost. 1. parkirna cona
Število PM za kolesa	Razvidna skladnost.
Odmiki (24. člen)	-
10 Enostavni in nezahtevni objekti (26.-27. člen, Priloga 4)	Razvidna skladnost.
11 Varovanje zdravja (89-91. člen):	
hrup	-
osončenost	-
12 Narava, kultura, vode idr.	Razvidna skladnost. Ob predložitvi pozitivnega mnenja organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine, tudi v povezavi z 62. členom, 3. odst. OPN MOL ID.

Podrobna določila (PIIP)	-
Ostalo	Razvidna skladnost. Zemljišče leži v plazljivem in erozijsko nevarnem območju srednje stopnje ogroženosti. Geološki elaborat je predložen.

Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora, meni, da je projektna dokumentacija pripravljena skladno z določili OPN MOL ID.

Mnenje velja do uveljavitve sprememb in dopolnitev OPN MOL ID.

V skladu z 31. členom GZ, vas pozivamo, da nam posredujete projektno dokumentacijo tudi na elektronskem nosilcu v pdf. formatu. Priložena naj mu bo izjava pooblaščenca (projektanta), da je vsebina na elektronskem nosilcu identična vsebini v pisni obliki. Predložitev projektne dokumentacije v pisni obliki in na elektronskem nosilcu je predpisana v petem odstavku 31. člena Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18).

Pripravil:

Ivan Štanič, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za UN in SZ



mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja oddelka

Dostavljeno:
- naslovniku

9.7.2019



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA

Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana

T: 01 306 31 12
F: 01 306 31 02
E: ue.ljubljana@gov.si
www.upravneenote.gov.si/ljubljana/

Številka: 351-709/2019-7
Datum: 3. 7. 2019
u. p.: MOP-UE0052-P2

Upravna enota Ljubljana, Izpostava Center, izdaja na podlagi 1. odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popravek, v nadaljevanju GZ) v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, začetem na zahtevo investitorjev Deana Laha, Ilirska cesta 12A, Ljubljana, Polone Ruparčič, Cesta v Mestni log 40B, Ljubljana, in Petra Marijana Kinka, Cesta v Mestni log 40B, Ljubljana, in ki jih po pooblastilu zastopa gospodarska družba Enota d.o.o., Mestni trg 9, Ljubljana, naslednjo

ODLOČBO

1. Zahteva investitorjev Deana Laha, Ilirska cesta 12A, Ljubljana, Polone Ruparčič, Cesta v Mestni log 40B, Ljubljana in Petra Marijana Kinka, Cesta v Mestni log 40B, Ljubljana, za izdajo gradbenega dovoljenja za odstranitev obstoječega enostanovanjskega objekta Streliška ulica 30 v Ljubljani in gradnjo novega večstanovanjskega objekta na zemljišču s parc. št. 456, k.o. Poljansko predmestje, se zavrne.
2. Stroški postopka niso bili zaznamovani.

Obrazložitev

Dne 20. 3. 2019 je bila pri tukajšnjem upravnem organu vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za Vilo blok Streliška oziroma za odstranitev enostanovanjske hiše s pripadajočimi objekti in novogradnjo večstanovanjske hiše z zunanjo ureditvijo in novimi priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, na zemljišču s parc. št. 456, k.o. Poljansko predmestje. V zahtevi je bilo navedeno, da so investitorji Dean Lah, Ilirska cesta 12A, Ljubljana, Polona Ruparčič, Cesta v Mestni log 40B, Ljubljana in Peter Marijan Kink, Cesta v Mestni log 40B, Ljubljana, njihov pooblaščenec pa gospodarska družba Enota d.o.o., Mestni trg 9, Ljubljana. Nadalje je bilo navedeno, da bodo priključki na javno infrastrukturo, in sicer na vodovod, kanalizacijo, elektro in plinovod, potekali po zemljiščih s parc. št. 530/5 in 456, k.o. Poljansko predmestje, dovoz in dostop do javne ceste bo potekal po zemljišču s parc. št. 530/5, k.o. Poljansko predmestje, zahtevo za odmero komunalnega prispevka pa bodo pri pristojni občinski upravi podali investitorji sami.

Vlogi je bilo priloženo:

- dokazilo o plačilu upravne takse v znesku 22,60 EUR,

- pooblastilo investitorjev z dne 21. 4. 2017;
- mnenja pristojnih mnenjedajalcev, in sicer:
 - o mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35508-22/2019-2 z dne 15. 1. 2019,
 - o mnenje Elektra Ljubljana d.d. k projektu št. 1158183 (6960/2019-UM) z dne 19. 2. 2019,
 - o mnenje Energetike Ljubljana d.o.o. št. JPE-351-2281/2017(P34153)-5080766 z dne 15. 1. 2019,
 - o mnenje Javne razsvetljave d.d. št. 18/19 z dne 18. 1. 2019,
 - o mnenje – kanalizacija JP Vodovod-Kanalizacije d.o.o. št. VOK-351-035/2019-002 z dne 17. 1. 2019,
 - o kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Službe za kulturno dediščino, Območne enote Ljubljana, št. 35102-0970/2017/7 z dne 17. 1. 2019,
 - o mnenje Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-5/2019-3-TP z dne 17. 1. 2019,
 - o mnenje Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za urejanja prostora, št. 35070-7/2019-4 z dne 12. 2. 2019,
 - o mnenje – vodovod JP Vodovod-Kanalizacije d.o.o. št. VOK-351-034/2019-006 z dne 27. 2. 2019,
- potrdilo o namenski rabi zemljišča Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za urejanja prostora, št. 3506-697/2019-2-ELG z dne 25. 2. 2019;
- projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (v dveh izvodih), št. 367-17, z dne 27. 12. 2018, izdelovalca Enota d.o.o., Mestni trg 9, Ljubljana;
- projektna dokumentacija na elektronskem nosilcu.

Z dopisom št. 351-709/2019-3 z dne 21. 3. 2019 je tukajšnji upravni organ pooblaščenko investitorjev pozval, da v roku 8 dni od prejema dopisa odpravi pomanjkljivosti vloge za izdajo gradbenega dovoljenja tako, da tukajšnjemu upravnemu organu predloži podpisano vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja.

Dne 22. 3. 2019 je pooblaščenka investitorjev predložila podpisano vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja na obrazcu iz priloge 11A Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 – popravek).

V skladu s 1. točko prvega odstavka 43. člena GZ izda pristojni upravni organ za gradbene zadeve gradbeno dovoljenje, če je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov urejanja prostora.

Predlagana gradnja je predvidena v funkcionalni enoti Grad, v enoti urejanja prostora GR-49, ki se ureja na podlagi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 22/11 – popravek, 53/12 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popravek, 71/14 – popravek, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popravek in 42/18, v nadaljevanju OPN MOL ID). OPN MOL ID za enoto urejanja prostora GR-49 določa namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, tipologijo zazidave C – svojstvena stavba in oznako obveznosti priključevanja na okoljsko in energetska javno infrastrukturo 3.

OPN MOL ID v 50. točki 1. odstavka 3. člena določa: nadomestna gradnja sta odstranitev obstoječega objekta in gradnja novega objekta.

OPN MOL ID v prilogi 1 – Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) za enoto urejanja prostora GR-49 določajo, da je pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta dopustno njegov FI in FZ povečati do 20 %, ne glede na predpisani FZP oziroma FBP. FZP in FBP sta posredno že določena z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino oziroma urbanističnimi pogoji.

OPN MOL ID v 16. odstavku 13. člena določa, da so za EUP (enote urejanja prostora) v ožjem in historičnem mestnem središču, razen za EUP s tipi objektov NV, NA in NB, če s PPIP ni določeno drugače, dopustni: rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, na mestu poprej odstranjenega objekta postavitev novega objekta, dozidava in nadzidava, vzdrževalna dela, gradnja objektov v skladu z določili 12. člena tega odloka ter gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu s Prilogo 4. Navedeni posegi so dopustni pod pogojem, da se višina venca novega, rekonstruiranega ali nadzidanega objekta v uličnem nizu poveča le do višine venca sosednje višje stavbe, če taka stavba ne predstavlja obstoječega višinskega poudarka v uličnem nizu.

Po preučitvi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in na podlagi citiranih določil OPN MOL ID je tukajšnji upravni organ ugotovil, da projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki obravnava odstranitev obstoječega objekta Streliška ulica 30 v Ljubljani in gradnjo novega objekta na zemljišču s parc. št. 456, k.o. Poljansko predmestje, ni izdelan v skladu s prostorskim aktom. Glede na to, da po definiciji OPN MOL ID nadomestna gradnja pomeni odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta, investitorji pa želijo odstranitev obstoječega objekta in novogradnjo večstanovanjskega objekta, torej gradnjo novega objekta, glede novogradnje veljajo določila PPIP za obravnavano enoto urejanja prostora.

Upravni organ je ugotovil, da se FI in FZ novega objekta, ki je predviden na mestu poprej odstranjenega objekta, povečata za več kot 20 %. Iz predložene projektne dokumentacije in po oceni tukajšnjega upravnega organa izhaja, da je FI obstoječega objekta 0,438, FI novega objekta pa 1,598, FZ obstoječega objekta je 0,314, FZ novega objekta pa 0,485. FI novega objekta se skladno z določili PPIP lahko poveča le za 20 %, kar pomeni za 0,088. FI novega objekta je po PPIP torej lahko maksimalno 0,526, po predloženi dokumentaciji pa je 1,598. FZ novega objekta se skladno z določili PPIP lahko prav tako poveča le za 20 %, kar pomeni za 0,063. FZ novega objekta je po PPIP torej lahko maksimalno 0,377, po predloženi dokumentaciji pa je 0,485. Iz navedenega sledi, da FI in FZ novega objekta presegata FI in FZ obstoječega objekta za več kot 20 %, kot je po PPIP za območje EUP GR-49 maksimalno dopustno.

Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13, v nadaljevanju ZUP) v četrtem odstavku 146. člena določa, da pristojni organ ne sme izdati odločbe preden ne da stranki možnosti, da se izreče o dejstvih in okoliščinah, ki so pomembna za izdajo odločbe. Na podlagi navedenega določila ZUP je tukajšnji upravni organ pooblaščenko investitorjev z dopisom št. 351-709/2019-5 z dne 13. 5. 2019 pozval, da se v roku 15 dni po prejemu dopisa izjavi o dejstvu, da predloženi projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja ni izdelan v skladu z določili OPN MOL ID glede predpisanih faktorjev FI in FZ.

Z dopisom z dne 29. 5. 2019 je pooblaščenka investitorjev odgovorila, da je projekt skladen s prostorskim aktom, saj je predmet projektne dokumentacije odstranitev objekta in na mestu poprej odstranjenega objekta postavitev novega objekta, tako kot je to določeno v 16. odstavku 13. člena prostorskega akta. Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji, je skladna z določili 20. člena OPN MOL ID, ki na območjih CU – osrednjih območjih centralnih dejavnosti in tip objekta C – svojstvena stavba določa FI = 1,6. Nadalje je navedla, da je v opisu dopustnih posegov v 16. odstavku 13. člena OPN MOL ID navedena novogradnja in ne nadomestna gradnja, kar dokazuje že pogoj glede višine objekta, ki ga prostorski akt navaja v nadaljevanju, saj omejuje višino novega in ne nadomestnega objekta. Pooblaščenka investitorjev je še navedla, da PPIP za enoto urejanja prostora GR-49, kjer leži predmetno zemljišče, niso relevantni, saj določajo FI in FZ le za nadomestno gradnjo, dozidavo ali nadzidavo, kar pa ni predmet projektne dokumentacije. V PPIP za posamezne prostorske enote, meni, da so določene le omejitve oziroma odstopanja od splošnih določil prostorskega akta, ki so za GR-49 smiselna le v primeru nadomestne gradnje, nadzidave ali dozidave obstoječega objekta, ki že presega splošna določila FI in FZ za novogradnje, zaradi kvalitete bivanja

pa je obstoječi objekt nujno nadomestiti, dozidati ali nadzidati, oziroma ima obstoječi objekt namensko rabo, ki pri novogradnjah ni predvidena. Nadalje je navedla, da je takšno tudi mnenje Oddelka za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana, št. 35070-7/2019-7 z dne 27. 5. 2019, in sicer, da izraz »nadomestna gradnja« pri opredelitvi dopustnih posegov v ožjem in historičnem mestnem središču ni uporabljen, pač pa »na mestu poprej odstranjenega objekta«, kar terminološko in vsebinsko ni isto. Takšen objekt je lahko tudi drugačnih dimenzij – višji, nižji, širši, z ali brez kleti ipd, vendar vseeno usklajen z drugimi merljivimi določili OPN MOL ID. Pri predvidenem posegu pa pooblaščenka investitorjev meni, da gre za dve ločeni dejanji, prva je odstranitev objekta, druga pa gradnja novega objekta. Obe dejanji sta po določilih OPN MOL ID dopustni. Za argumentiranje tega stališča je bilo navedeno, da so novogradnje v ožjem in historičnem mestnem središču dopustne in da prostorski akt jasno ločuje uporabo pojmov nadomestna gradnja in novogradnja. Kot dokaz sta primera iz OPN MOL ID, ki se neposredno ne nanašata na predmetno gradnjo, vendar je po mnenju pooblaščenke investitorjev iz njih jasno razvidno, da prostorski akt terminološko in vsebinsko ločuje med dikcijama »na mestu poprej odstranjenega objekta gradnja nadomestnega objekta« in »na mestu poprej odstranjenega objekta postavitve novega objekta«. Na primer 5. odstavek 13. člena določa »Ne glede na določbe 19. člena tega odloka so v EUP z namensko rabo SScv ali SSsv: a) za tipa objektov V in VS dopustni naslednji posegi: na mestu poprej odstranjenih zakonito zgrajenih objektov je dopustna gradnja nadomestnih objektov, ki ne presegajo BTP odstranjenih objektov, pod pogojem...«, 3. odstavek 19. člena pa določa »Kadar sta zazidanost (FZ) ali izraba (FI) parcele, namenjene gradnji, na kateri stoji obstoječi objekt, večji od zazidanosti ali izrabe parcele, namenjene gradnji, ali kadar sta faktor odprtih bivalnih površin (FBP) ali faktor zelenih površin (FZP) manjša, kot sta določena s tem odlokom: je na mestu poprej odstranjenih objektov dopustna gradnja nadomestnih objektov«. Vrste dopustnih gradenj v PPIP za posamezne enote urejanja so po mnenju pooblaščenke investitorjev vedno določene z urbanističnimi pogoji in ne s FI ali FZ. Faktor izrabe oziroma faktor zazidanosti je določen v EUP, kjer ta presega ali odstopa od splošnih določil prostorskega akta za točno določeno vrsto gradnje. V primeru GR-49 pa meni, da so dovoljena odstopanja pri rekonstrukciji in nadomestni gradnji, urbanističnih pogojev, ki bi izrecno prepovedala novogradnje pa ni, kot izhaja iz primera EUP KL-66, v prilogi 3 OPN MOL ID, kjer je FI – faktor izrabe (največ): pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta je njegov FI dopustno povečati do 20 % ne glede na predpisani FZP oziroma FBP; FZ – faktor zazidanosti (največ %): pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta je njegov FZ dopustno povečati do 20 % ne glede na predpisani FZP oziroma FBP; v urbanističnih pogojih pa je navedeno, da gradnje novih objektov niso dopustne, razen objektov, navedenih v 12. členu odloka OPN MOL ID, ter vzdrževalnih del, rekonstrukcij objektov in nadomestnih gradenj objektov v enakih gabaritih na lokaciji odstranjenih objektov. Iz navedenega primera naj bi bilo razvidno, da samo določitev FI in FZ za nadomestne gradnje oziroma rekonstrukcije ne izključuje gradnje novih objektov. V urbanističnih pogojih KL-66 pa so novogradnje eksplicitno prepovedane. Pojasnjeno je bilo tudi, da je pojem nadomestne gradnje merodajen predvsem v primerih manjših zemljišč za gradnjo (opredeljena v 25. členu OPN MOL ID) ali manjših odmkov (opredeljeni v 24. členu OPN MOL ID) ter v primerih, ko obstoječi objekti že presegajo splošna določila FI in FZ za novogradnje, pa jih je zaradi kvalitete bivanja nujno nadomestiti oziroma imajo namensko rabo, ki pri novogradnjah ni predvidena. Določila za nadomestno gradnjo na predmetnem zemljišču s parc. št. 456, k.o. Poljansko predmestje, kjer je obstoječa enostanovanjska stavba sicer bistveno manjša od meril za novogradnje, ki so dopustne po splošnih določilih prostorskega akta, so smiselna v primeru, ko si investitor želi ohraniti enostanovanjsko stavbo, pa zaradi namembnosti (CU-osrednja območja centralnih dejavnosti) in tipa objekta (C-svojevstvena stavba) po določilih za novogradnje ne sme graditi. V tem primeru mu dopustna odstopanja za nadomestno gradnjo omogočajo gradnjo enostanovanjske stavbe z 20 % povečanjem FI in FZ. Pooblaščenka investitorke je navedla še, da je namen urbanističnih določil zagotoviti celostno strukturo mesta, obstoječi objekt na Strelški ulici 30 pa 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 stavbi niz ob Strelški ulici. Obstoječi

objekt je edina pritlična enostanovanjska hiša, ki nima historične vrednosti, kar dokazuje pozitivno mnenje ZVKDS k predmetnemu posegu.

Upravni organ po preučitvi navedb pooblaščenke investitorjev pojasnjuje, da 3. odstavek 10. člena OPN MOL ID določa, da kadar so za EUP določeni PPIP, je treba upoštevati določila PPIP in tiste splošne prostorske izvedbene pogoje, ki jih PPIP ne spreminjajo. PPIP za enoto urejanja prostora GR-49 določajo, da je pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta njegov FI in FZ dopustno povečati do 20 %, ne glede na predpisani FZP oziroma FBP, katera sta posredno že določena z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino oziroma urbanističnimi pogoji. Torej v danem primeru PPIP spreminjajo splošna določila za FI in FZ. Nadomestna gradnja po 48. točki 1. odstavka 3. člena OPN MOL ID pomeni odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta. Zahteva investitorjev za izdajo gradbenega dovoljenja se nanaša na odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta (novogradnja). OPN MOL ID v 16. odstavku 13. člena določa, da če za EUP v ožjem in historičnem mestnem središču, razen za EUP s tipi objektov NV, NA in NB, s PPIP ni določeno drugače, so dopustni: rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, na mestu poprej odstranjenega objekta postavitve novega objekta, dozidava ali nadzidava objekta in vzdrževalna dela. Glede na navedeno je v ožjem in historičnem mestnem središču, v katerem je predlagana gradnja, dopustna postavitve novega objekta na mestu poprej odstranjenega objekta, torej nadomestna gradnja, saj nadomestna gradnja pomeni odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta, ki je v danem primeru dopustna le na mestu poprej odstranjenega objekta. Dejstvo je, da v ožjem in historičnem mestnem središču, razen za EUP s tipi objektov NV, NA in NB, če s PPIP ni določeno drugače, gradnja novega objekta po določilih 1. odstavka 13. člena OPN MOL ID ni dopustna, OPN MOL ID namreč v 16. odstavku istega člena določa drugače: na mestu poprej odstranjenega objekta je dopustna postavitve novega objekta. Navedeno pomeni, da gre za nadomestno gradnjo (odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta), pri kateri je treba upoštevati določila PPIP glede faktorja izrabe in faktorja zazidanosti.

V zvezi z navedbami pooblaščenke investitorjev, da so v PPIP določene omejitve oziroma odstopanja od splošnih določil prostorskega akta, ki so za GR-49 smiselna v primeru nadomestne gradnje, nadzidave ali dozidave obstoječega objekta, ki že presega splošna določila FI in FZ za novogradnjo, in ga je zaradi kvalitete bivanja nujno nadomestiti, dozidati ali nadzidati, oziroma ima namensko rabo, ki pri novogradnjah ni predvidena, tukajšnji upravni organ odgovarja, da je v takšnih primerih bistven 6. odstavek 13. člena OPN MOL ID, ki določa, da so, če se v EUP z namensko rabo CU (tipi V, VS, NV in C) nahajajo obstoječi objekti tipov NA, NB in ND, na teh objektih po določbah za območja namenske rabe SSse dopustne dozidave, nadzidave, rekonstrukcije, vzdrževalna dela, odstranitev objektov ter gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov; na mestu poprej odstranjenega objekta je dopustno postaviti nadomestni objekt; kadar gre za zapolnitev vrzeli med že zgrajenimi tovrstnimi objekti, je dopustna tudi dopolnilna gradnja objektov tipa NA, NB ali ND, pod pogoji, določenimi za območja namenske rabe SSse. Nadalje pa je glede namenske rabe v takšnih primerih bistven 12. odstavek 13. člena OPN MOL ID, ki določa, da so, če ni s tem odlokom določeno drugače, na zakonito zgrajenih objektih, ki po namembnosti niso skladni s predpisano namensko rabo v EUP, dopustni samo rekonstrukcija in izraba izkoriščenega podstrešja (Po) ter vzdrževanje in odstranitev objektov.

Glede navedbe pooblaščenke investitorjev, da po mnenju Oddelka za urejanje prostora, Mestne občine Ljubljana, izraz »nadomestna gradnja« pri opredelitvi dopustnih posegov v ožjem in historičnem mestnem središču ni uporabljen, pač pa je uporabljen izraz »na mestu poprej odstranjenega objekta«, kar terminološko in vsebinsko ni isto, tukajšnji upravni organ meni, da je ključno vprašanje, ali je gradnja novega objekta v EUP GR-49 po splošnih določilih OPN MOL ID glede FI in FZ sploh dopustna. Tukajšnji upravni organ se je postavil na stališče, da je na mestu poprej odstranjenega objekta dopustna postavitve novega objekta, kar pomeni, da je treba upoštevati glede stopnje izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji, določila PPIP, ki veljajo v primeru

nadomestne gradnje. Tukajšnji upravni organ se prav tako ne strinja z mnenjem Oddelka za urejanje prostora, Mestne občine Ljubljana, da lahko z ugotovitvijo pristojnega organa za varstvo kulturne dediščine načrtovani poseg oziroma objekt presega določene regulacijske omejitve v OPN MOL ID, če pristojni organ ugotovi, da novi poseg oziroma objekt ne bo ogrozil varovanih vrednot, kar naj bi izhajalo iz določil 62. člena OPN MOL ID. Tukajšnji upravni organ ob tem pojasnjuje, da je v 3. odstavku 62. člena OPN MOL ID določeno prav nasprotno, in sicer, da ne glede na določila v posameznih PPIP, da je pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta dopustno povečati FI ali FZ, to velja le za tiste objekte, varovane na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine, pri katerih bo pristojna služba varstva kulturne dediščine ugotovila, da povečanje FI ali FZ ne bi ogrozilo varovanih vrednot.

Glede na stališče pooblaščenke investitorjev, da so novogradnje v ožjem in historičnem mestnem središču dopustne in da prostorski akt jasno ločuje uporabo pojmov nadomestna gradnja in novogradnja, s tem da citira določila 5. in 16. odstavka 13. člena in 3. odstavka 19. člena OPN MOL ID, upravni organ meni, da je treba navedene pojme proučevati v kontekstu celotnega določila v konkretnih odstavkih členov. V zvezi z navedbo pooblaščenke investitorjev, da so vrste dopustnih gradenj s PPIP za posamezne enote urejanja prostora vedno določene z urbanističnimi pogoji in ne s FI ali FZ, v danem primeru pa to pomeni, da so dovoljena le odstopanja pri rekonstrukciji in nadomestni gradnji, urbanističnih pogojev, ki bi izrecno prepovedala novogradnje, pa ni, dodaja pa primer za EUP KL-66, kjer je v urbanističnih pogojih določeno, da gradnje novih objektov niso dopustne, upravni organ pojasnjuje, da faktorji, ki so določeni, predpisujejo stopnjo izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji, kar velja tudi v danem primeru, ne glede na dopustnost gradnje. Ali je gradnja novega objekta po splošnih določilih OPN MOL ID v danem primeru dopustna, glede na stopnjo izkoriščenosti parcele, pa je tukajšnji upravni organ svoje stališče že obrazložil.

V zvezi z navedbami pooblaščenke investitorjev, da je namen urbanističnih določil zagotoviti celostno strukturo mesta in da 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 stavbni niz ob Streliški ulici, saj je obstoječi objekt edina pritlična enostanovanjska hiša, ki nima historične vrednosti, kar dokazuje tudi soglasje ZVKDS, upravni organ odgovarja, da zakon predpisuje postopek za spremembo urbanističnih določil prostorskega akta, soglasje ZVKDS pa je le eden od pogojev, ki mora biti izpolnjen za izdajo gradbenega dovoljenja v danem primeru, kot je tudi pogoj, da je projekt izdelan v skladu s prostorskim aktom.

Glede na navedeno upravi organ ugotavlja, da pooblaščenka investitorjev ni predložila projektne dokumentacije, usklajene z določili podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev iz prostorskega akta OPN MOL ID glede faktorja izrabe in faktorja zazidanosti, zato je odločil, kot to izhaja iz 1. točke izreka te odločbe.

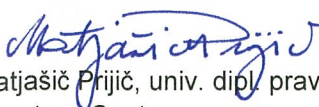
V skladu s 5. odstavkom 213. člena ZUP je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz 2. točke izreka te odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, v roku 8 dni po vročitvi te odločbe. Pritožbo se vloži pri Upravni enoti Ljubljana, Izpostavi Center, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana, neposredno pisno, pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J in 32/16) v znesku 18,10 EUR.

Upravna taksa za pritožbo se lahko plača z gotovino ali z bančno kartico v Glavni pisarni tukajšnje izpostave. Taksa se lahko tudi nakaže na podračun enotnega zakladniškega računa Upravne enote Ljubljana št. SI 56 01100-8450001482 – sklicna št. 00 62243-7111002-20002.

Postopek vodila:
Pavlina Tsigarida
višja svetovalka I




Tjana Matjašič Prijič, univ. dipl. prav.
vodja Izpostave Center



Vročiti:

– Enota d.o.o., Mestni trg 9, 1000 Ljubljana – osebno

Odpremiti:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Ljubljana, irsop.oe-lj@gov.si – po e-pošti
1. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, urbanizem@ljubljana.si – po e-pošti
2. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, glavna.pisarna@ljubljana.si – po e-pošti
3. JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o., voka@vo-ka.si – po e-pošti
4. Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto, info@elektro-ljubljana.si – po e-pošti
5. Energetika Ljubljana d.o.o., posta@energetika-lj.si – po e-pošti
6. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Službe za kulturno dediščino, Območna enota Ljubljana, tajninstvo.oeljubljana@zvkd.si – po e-pošti
7. Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, gp.drsv@gov.si – po e-pošti



Dunajska c. 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00

F: 01 478 74 22

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA
Izpostava Center

30

Številka: 35108-180/2019 – 2 – LMJ

Datum: 09.10.2019

Datoteka: Lah – odstr.obj. + novogr. zavrne

Prejeto: 14. 10. 2019	Sig. znak: 1331004
Številka zadeve: 351-709/2019-10	Priloge:
	Vredn.: /

Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani izdaja o pritožbi Deana Laha, Ilirska cesta 12a, 1000 Ljubljana, Petra Kinka, Cesta v Mestni log 40b, 1000 Ljubljana in Polone Ruparčič, Cesta v Mestni log 40b, 1000 Ljubljana, zoper odločbo Upravne enote Ljubljana, številka 351-709/2019-7 z dne 03.07.2019, na podlagi drugega odstavka 16. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-uradno prečiščeno besedilo; 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 47/09-Odl.US, 48/09-popr., 8/10 in 82/13; v nadaljevanju ZUP) naslednjo

ODLOČBO

- I. Pritožba se zavrne.
- II. Stroškov pritožbenega postopka ni bilo.

Obrazložitev

Upravni organ prve stopnje je z izpodbijano odločbo zavrnil zahtevo investitorjev Deana Laha, Ilirska cesta 12a, 1000 Ljubljana, Polone Ruparčič, Cesta v Mestni log 40b, 1000 Ljubljana in Petra Marijana Kinka, Cesta v Mestni log 40b, 1000 Ljubljana, za izdajo gradbenega dovoljenja za odstranitev obstoječega enostanovanjskega objekta Streliška ulica 30 v Ljubljani in gradnjo novega večstanovanjskega objekta na zemljišču s parcelno številko 456 k.o. Poljansko predmestje. Odločil je še, da stroškov postopka ni.

Zoper navedeno odločbo so se v roku pritožili Dean Lah, Polona Ruparčič in Peter Kink. V svoji pritožbi navajajo, da izpodbijajo odločbo v celoti, da je upravni organ prve stopnje napačno uporabil materialno pravo in posledično nepopolno ugotovil dejansko stanje, saj v dokaznem postopku ni upošteval pravno pomembnih dejstev, na katera bi moral opreti odločbo. Pojasnjujejo, da so dne 20.03.2019 vložili zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za

večstanovanjsko stavbo na mestu prej odstranjene stavbe s pomožnimi objekti, vse na zemljišču s parcelno številko 456 k.o. Poljansko predmestje. O vlogi za gradnjo večstanovanjske stavbe je UE in MOP že odločalo v letu 2018 in je bila takrat vloga zavrnjena zaradi določitve gradbene parcele št. 456 in 457 k.o. Poljansko predmestje. V novi vlogi, ki je predmet tega postopka, pa je upravni organ ponovno zavrnil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja, svojo odločitev pa je oprl na ugotovitev, da nameravana gradnja presega dovoljen faktor izrabe (FI) in faktor zazidanosti (FZ), kot je določen za nadomestno gradnjo v PPIP za EUP GR-49, v katero sodi obravnavana parcela, in da vloga tako ni skladna s prostorskim aktom. Menijo, da je ugotovitev organa prve stopnje napačna. Dodajajo, da je v predmetni zadevi sporno ali gre za nadomestno gradnjo, za katero veljajo omejitve določene za EUP GR-49 (največ 20% povečanje FI in FZ glede na odstranjeni objekt) ali gre za novogradnjo na mestu prej odstranjene stavbe, za katero veljajo določbe 13. člena (16. odst) in 20. člena OPN MOL ID. V zvezi s tem so pritožniki pridobili opredelitev s strani obveznega mnenjedajalca – MOL, št. 35070-7/2019-7 z dne 27.5.2019, ki pojasnjuje, da pojem nadomestne gradnje iz 50. točke 3. člena OPN MOL ID zajema več dejanskih situacij, ki so podrobno razdelane v aktu, bodisi v splošnih določbah, bodisi v PPIP, da gre v predmetni zadevi za novogradnjo na mestu prej odstranjenega objekta, ki je lahko tudi drugačnih dimenzij. Pritožniki nadalje navajajo določbe 23. in 24. točke 3. člena Gradbenega zakona, kjer je novogradnja gradnja, katere posledica je novozgrajen objekt ali prizidava. Novozgrajen objekt je torej objekt, ki je popolnoma zgrajen na novo in prej ni obstajal. Dodajajo, da je iz mnenja MOL razvidno tudi, da se v primeru novogradnje na mestu prej odstranjene stavbe ne upoštevajo omejitve FI in FZ za EUP GR-49, ki veljajo za nadomestni objekt, temveč se upoštevajo splošne določbe prostorskega akta za ožje in historično mestno središče (16. tč. 13. čl. OPN MOL ID), ki z določbami PPIP za obravnavano območje niso spremenjena. Iz pritožbe izhaja, da je bila prilagojena višina venca ostalim stavbam ob gradbeni liniji in oblikovno usklajena fasada in fasadni elementi s fasadami v uličnem nizu, zato je gradnja skladna s prostorskim aktom.

Pritožba ni utemeljena.

Ko odloča organ druge stopnje o pritožbi, skladno z določbami prvega odstavka 247. člena ZUP preizkusi odločbo v delu, v katerem jo pritožniki izpodbijajo. Po drugem odstavku istega člena jo preizkusi v mejah pritožbenih navedb, po uradni dolžnosti pa, ali ni prišlo v postopku na prvi stopnji do bistvenih kršitev pravil postopka in ali ni bil prekršen materialni zakon.

Na podlagi preizkusa iz 247. člena ZUP pritožbeni organ v obravnavanem primeru ugotavlja, da razlogi za odpravo izpodbijane odločbe niso podani.

Po določbah prvega odstavka 35. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 61/17 in 72/17 – popr., v nadaljevanju GZ) vložijo investitor zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja na obrazcu. Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja se v skladu z določbami 2. odstavka navedenega člena priložijo: 1. dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja s podatki, določenimi v predpisu iz osmega odstavka 29. člena zakona; 2. mnenja pristojnih mnenjedajalcev, razen če se nameravana gradnja nahaja na območju prostorskega izvedbenega akta, h kateremu so mnenjedajalci kot nosilci urejanja prostora dali pozitivno mnenje in se v njem izrekli, da pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni potrebno; 3. če investitor v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja: - notarsko overjeno pogodbo o pridobitvi te pravice, ki je predlagana za vpis v zemljiško knjigo, - sodno ali upravno odločbo, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del, - sklep o določitvi investitorja kot upravljalca nepremičnine, če gre za nepremičnino v lasti njegovega ustanovitelja, razen če je iz uradnih evidenc razvidno, da je investitor zakoniti upravljalec ali – drugo listino, ki v skladu z zakonom omogoča gradnjo oziroma izvajanje del. Po petem odstavku navedenega člena se šteje, da je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja popolna, če so priloženi dokumenti iz 1. in 3. točke drugega odstavka tega člena, sicer pa mora pristojni upravni organ za gradbene zadeve ob nepopolni zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja najpozneje v 15 dneh od njenega prejema zahtevati dopolnitev (6. odstavek 35. člena GZ).

V skladu z določbami prvega odstavka 43. člena GZ pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje, če: 1. je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora, 2. da sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjuje zahteve iz 15. člena tega zakona; podpis projektanta in vodje projekta ter izjava niso potrebni pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti, 3. je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, 4. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba, 5. nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, 6. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnje, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke drugega odstavka, tretjega ali četrtega odstavka 35. člena tega zakona, pri čemer je v zemljiški knjigi označena plomba za vpis

te pravice v zemljiško knjigo, 7. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 92. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje in odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča in 8. je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

V konkretnem primeru so pritožniki po pooblaščenki družbi Enota d.o.o., Mestni trg 9, 1000 Ljubljana, dne 20.03.2019 pri upravnem organu prve stopnje vložili zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za odstranitev enostanovanjske hiše s pripadajočimi objekti ter novogradnjo večstanovanjske hiše z zunanjo ureditvijo in novimi priključki na GJI (Vila blok Streliška), na zemljišču s parcelno številko 456 k.o. Poljansko predmestje, upravni organ prve stopnje pa je njihovo zahtevo zavrnil z izpodbijano odločbo, z obrazložitvijo, da predvidena gradnja ni skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta.

Po presoji pritožbenega upravnega organa je organ prve stopnje povsem pravilno in zakonito ugotovil, da v predmetni zadevi niso izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja za odstranitev obstoječega stanovanjskega objekta na naslovu Streliška 30 v Ljubljani in gradnjo novega večstanovanjskega objekta, na zemljišču s parcelno številko 456 k.o. Poljansko predmestje.

Prav tako je upravni organ prve stopnje v obrazložitvi izpodbijane odločbe navedel vse razloge za odločitev v predmetni zadevi, zato se upravni organ druge stopnje v izogib ponavljanju v celoti sklicuje na tam navedene razloge in jih ne ponavlja, v zvezi s pritožbenimi navedbami pa dodaja:

Neutemeljene so pritožbene navedbe pritožnice, ki se smiselno nanašajo na to, da v predmetni zadevi ne gre za nadomestno gradnjo, pač pa za odstranitev objekta in na mestu odstranjenega objekta gradnjo novega objekta.

Po ugotovitvah pritožbenega upravnega organa v predmetni zadevi ni sporno, da nameravajo pritožniki na zemljišču s parcelno številko 456 k.o. Poljansko predmestje odstraniti obstoječe objekte ter na istem zemljišču izvesti gradnjo nove večstanovanjske stavbe z zunanjo ureditvijo in novimi priključki GJI. To namreč jasno izhaja iz njihove zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja z dne 20.3.2019, skupaj s projektno dokumentacijo DGD, št. 367-17 z dne 27.12.2018, ki jo je izdelal projektant Enota d.o.o., Mestni trg 9, Ljubljana.

Kot je ugotoviti iz spisne dokumentacije se zemljišče s parcelno številko 456 k.o. Poljansko predmestje, kjer je predvidena odstranitev objekta in gradnja novega

objekta, nahaja v funkcionalni enoti Grad, v enoti urejanja prostora GR-49, ki ga ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Ur. l. RS, št. 78/10, 22/11 – popr., 53/12 – obj.razl., 9/13, 23/13 – popr., 71/14 – popr., 95/15, 38/16 – avt.razl., 63/16, 12/17 – popr. In 42/18, v nadaljevanju OPN MOL ID). OPN MOL ID pa za enoto urejanja prostora GR-49 določa namensko rabo CU-osrednja območja centralnih dejavnosti tipologija zazidave C – svojstvena stavba. OPN MOL ID pa v 16. odstavku 13. člena določa, da so za EUP (enote urejanja prostora) v ožjem in historičnem mestnem središču, razen za EUP s tipi NV, NA in NB, če s PPIP ni določeno drugače, dopustni: rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, na mestu prej odstranjenega objekta postavitve novega objekta, dozidava in nadzidava, vzdrževalna dela, gradnja objektov v skladu z določili 12. člena tega odloka in gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu s Prilogo 4. Navedeni posegi pa so dopustni pod pogojem, da se višina venca novega, rekonstruiranega ali nadzidanega objekta v uličnem nizu poveča le do višine venca sosednje višje stavbe, če taka stavba ne predstavlja obstoječega višinskega poudarka v uličnem nizu.

Glede na to, da OPN MOL ID v 50. točki 1. odstavka 3. člena jasno določa, da je nadomestna gradnja odstranitev obstoječega objekta in gradnja novega objekta ter glede na to, da je predmet konkretnega postopka dejansko odstranitev obstoječih objektov in na tem zemljišču postavitve novega objekta, pritožbeni upravni organ nima pomislekov, da gre pri obravnavani gradnji za nadomestno gradnjo.

Da gre za nadomestno gradnjo pa potrjuje tudi sam OPN MOL ID, ki v določbah že navedenega 13. člena v ožjem in historičnem mestnem središču za EUP (razen EUP s tipi NV, NA in NB) novogradenj, to je gradenj, katerih posledica je novo zgrajen objekt ali prizidava (23. točka 1. odst. 3. člena GZ), sploh ne dovoljuje. Kot že rečeno, v 16. odst. 13. člena OPN MOL ID dovoljuje le na mestu prej odstranjenega objekta postavitve novega objekta, kar pa ustreza pojmu nadomestne gradnje. Da gre za nadomestno gradnjo pa izhaja tudi iz določb Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17- ZUreP-2), ki se je začel uporabljati s 01.06.2018, in v 13. točki 1. odstavka 3. člena jasno določa, da je nadomestna gradnja gradnja, pri kateri se najprej obstoječi objekt odstrani in namesto njega zgradi nov objekt.

Glede na vse zgoraj navedeno ni nobenega dvoma o tem, da je treba predvideno gradnjo obravnavati kot nadomestno gradnjo, kot je to pravilno storil že organ prve stopnje.

Za nadomestno gradnjo pa OPN MOL ID v Prilogi 1 – Podrobni izvedbeni pogoji (PPIP) za enoto urejanja prostora GR-49 določa drugačne pogoje glede faktorja

izrabe in faktorja zazidanosti, kot jih določa v splošnih določbah glede ostalih dovoljenih gradenj in sicer določa, da je pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta dopustno njegov FI in FZ povečati do 20%, ne glede na predpisani FZP oziroma FBP.

Po presoji pritožbenega upravnega organa pa je organ prve stopnje v predmetni zadevi pravilno ugotovil, da FI in FZ novega objekta presegata FI in FZ obstoječega objekta za več kot 20%, kot je to za obravnavano območje dopustno s PPIP.

Prav tako neutemeljene so pritožbene navedbe pritožnikov, ki se smiselno nanašajo na opredelitve do predmetne gradnje s strani pristojnega mnenjedajalca.

V zvezi s tem pritožbeni upravni organ pritožnikom pojasnjuje, da mnenje Mestne občine Ljubljana glede skladnosti nameravane gradnje s prostorskimi izvedbenimi akti ni soglasje in za organ ni zavezujoče.

Glede pritožbenih navedb pritožnikov, ki se nanašajo na usklajenost fasade, pa pritožbeni upravni organ pojasnjuje, da te navedbe v predmetni zadevi niso relevantne in ne morejo vplivati na dejstvo, da nameravana gradnja ni skladna s prostorskim aktom.

Po ugotovitvah pritožbenega upravnega organa je organ prve stopnje v predmetni zadevi v skladu z določbami 43. člena GZ nesporno preverjal ali je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov. Pri tem pa, kot že rečeno, ugotovil, da gradnja ni skladna z določbami odloka, s čimer pa tudi ni izpolnjen pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja iz 1. točke 1. odstavka 43. člena GZ.

Ker je za zavrnitev zahtevka dovolj že neizpolnjevanje enega izmed pogojev iz 43. člena GZ in ker investitorji tudi po prepričanju drugostopenjskega organa v danem primeru niso izkazali izpolnjevanja pogojev iz 43. člena GZ (ni izkazan pogoj skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom), je bil njihov zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja za nezahteven objekt pravilno zavrnjen.

Pritožbeni upravni organ le še dodaja, da je odločitev, da predmetna gradnja ni skladna s prostorskim aktom, upravni organ prve stopnje natančno obrazložil, prav tako je navedel tudi relevantne določbe odloka, ki narekujejo takšno odločitev.

Stroški pritožbenega postopka niso bili priglašeni, zato je odločeno, kot izhaja iz II. točke izreka te odločbe.

Drugostopni organ je preizkusil odločbo v mejah pritožbenih navedb in v okviru preizkusa po uradni dolžnosti (247. člen ZUP), in ugotovil, da je treba prvostopno odločbo potrditi (248. člen ZUP) kot pravilno in na zakonu utemeljeno, pritožbo pa kot neutemeljeno.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo v upravnem postopku ni rednega pravnega sredstva, niti ni dovoljeno sprožiti upravnega spora. Upravni spor je mogoč zoper prvostopenjski sklep z vložitvijo tožbe pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v roku 30 dni po prejemu te odločbe. Tožba se vloži pri navedenem sodišču neposredno pisno ali se mu pošlje po pošti. Tožbi je treba poleg odločbe, ki se izpodbija, v izvirniku, prepisu ali kopiji priložiti tudi po en prepis ali kopijo tožbe in prilog za toženca, če je kdo prizadet z upravnim aktom, pa tudi zanj.



Liljana Meglič Jerše
višja svetovalka

Vročiti:

- Deanu Lahu, Ilirska cesta 12a, 1000 Ljubljana
- Petru Kinku, Cesta v Mestni log 40b, 1000 Ljubljana
- Poloni Ruparčič, Cesta v Mestni log 40b, 1000 Ljubljana