

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



Številka: 35040-23/2019-32
Datum: 9. 9. 2020

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

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

**ZUNANJI
STROKOVNJAK:** /

NASLOV: Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja
prostora GR-49

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

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

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora GR-49.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Prilogi:
– predlog sklepa z obrazložitvijo
– prikazi lokacije

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

S K L E P
o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora GR-49

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišče s parcelno številko 456 v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje in se po določenih Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahaja v delu enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) GR-49 z namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti).

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v urbanističnih pogojih za EUP GR-49 v Prilogi 1 OPN MOL ID – Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP) za posamezne enote urejanja prostora, po katerem je pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta njegov faktor izrabe (FI) dopustno povečati do 20 % ne glede na predpisani faktor zelenih površin (FZP) oziroma faktor odprtih bivalnih površin (FBP), in sicer tako, da je dopustna odstranitev obstoječega objekta in novogradnja po določenih OPN MOL ID, ki urejajo splošne prostorske izvedbene pogoje za namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti) in za tip stavbe C (svojestvena stavba).

3. člen

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

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 1712

Številka: 35040-23/2019-

Ljubljana, _____

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora GR-49

I. PRAVNI TEMELJ

Pravna temelja za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora GR-49 (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa) sta:

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

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

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

A. POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

Mestna občina Ljubljana je dne 27. 12. 2019 po pooblastilu Deana Laha, Ilirska ulica 12a, Ljubljana, Petra Kinka, Cesta v Mestni log 40B, Ljubljana, in Polone Ruparčič, Cesta v Mestni log 40B, Ljubljana, s strani podjetja Enota, d.o.o., Nazorjeva ulica 6A, Ljubljana, prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, ki se nanaša na dopustnost odstranitve obstoječega objekta in novogradnje v delu enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) GR-49.

Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora GR-49 (v nadaljnjem besedilu: Elaborat lokacijske preveritve), ki ga je izdelalo podjetje Enota, d.o.o., Nazorjeva ulica 6A, Ljubljana.

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

Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je Mestna občina Ljubljana 15. 6. 2020 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

Mestna občina Ljubljana je Elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 15 dni, in sicer v času od 20. 7. do 3. 8. 2020, na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, na sedežu Četrtna skupnosti Center in na spletnem naslovu <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>. O javni razgrnitvi je skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 pisno obvestila tudi lastnike in upravljavce sosednjih zemljišč.

Mestna občina Ljubljana je proučila prejete pripombe in predloge javnosti glede Elaborata lokacijske preveritve in je zavzela stališča, ki so sestavni del tega gradiva za obravnavo na mestnem svetu.

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

B. NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

Pobuda se nanaša na območje, ki skladno z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN); v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) obsega del EUP GR-49 z namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti).

Priloga 1 OPN MOL ID – Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP) za posamezne enote urejanja prostora v urbanističnih pogojih za EUP GR-49 določa, da je pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta njegov faktor izrabe dopustno povečati do 20 % ne glede na predpisani faktor zelenih površin oziroma faktor odprtih bivalnih površin.

Z lokacijsko preveritvijo se na zemljišču s parcelno številko 456 v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje dopusti odstranitev obstoječega objekta in novogradnja po določenih OPN MOL ID, ki urejajo splošne prostorske izvedbene pogoje za namensko rabo CU in tip stavbe C, kot so na primer določila o stopnji izkoriščenosti zemljišča, namenjenega gradnji (20. člen OPN MOL ID), določila o odmiku stavbe od sosednjih zemljišč (24. člen OPN MOL ID), določila o višini novogradnje v ožjem in historičnem mestnem jedru (šestnajsti odstavek 13. člena OPN MOL ID) ter vsa druga splošna določila OPN MOL ID.

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

GR-49

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

Podrobnejša namenska raba v EUP GR-49 CU (osrednja območja centralnih dejavnosti) ne omejuje načrtovanega posega. Predlagano individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v prostoru

ne spreminja namenske rabe in drugih izvedbenih pogojev v EUP GR-49. Predlagano individualno odstopanje prav tako ne spreminja nobenih prostorskih izvedbenih pogojev v drugih EUP.

C. IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

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

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

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

- da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- da se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

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

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

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

Omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo izhajajo iz različnega tolmačenja določb prostorskega akta s strani občine in s strani pristojne upravne enote. Mestna občina Ljubljana je investitorju v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdala pozitivno mnenje glede skladnosti z veljavnim prostorskim aktom (OPN MOL ID) k nameravani novogradnji, Upravna enota Ljubljana pa stoji na stališču, da novogradnje na tej lokaciji niso dopustne, temveč je vsaka novogradnja na mestu obstoječega objekta nadomestna gradnja, ki mora upoštevati navedena določila podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev za nadomestne gradnje.

Pojem nadomestne gradnje je v splošnem merodajen predvsem v primerih, ko so zemljišča za gradnjo manjša od tistih, opredeljenih v 25. členu OPN MOL ID ali ko so odmiki manjši od tistih, opredeljenih v 24. členu OPN MOL ID, ter v primerih, ko obstoječi objekti že presegajo splošna določila faktorja izrabe in faktorja zazidanosti za novogradnje, pa jih je zaradi kvalitete bivanja nujno nadomestiti oziroma imajo namensko rabo, ki pri novogradnjah ni predvidena.

Določila za nadomestno gradnjo na zemljišču s parcelno številko 456 v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje, kjer je obstoječa enostanovanjska stavba sicer bistveno manjša od meril za novogradnje, dopustne po splošnih določilih prostorskega akta, so smiselna v primeru, ko želi investitor ohraniti

enostanovanjsko stavbo, pa je zaradi namembnosti (CU – osrednja območja centralnih dejavnosti) in tipa objekta (C – svojstvena 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 celotno strukturo mesta. Obstoječi objekt na Streliški ulici 30 predstavlja neartikulirano vrzel v mestnem tkivu oziroma med ostalimi stavbnimi volumni na območju. Obstoječi objekt je edina pritlična enostanovanjska stavba, ki tudi nima historične vrednosti, kar dokazuje pozitivno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije št. 35102-0970/2017/7 s 17. 1. 2019 k predlaganemu posegu. Odstranitev obstoječega objekta in novogradnja, ki je skladna z določili OPN MOL ID, ki urejajo splošne prostorske izvedbene pogoje za namensko rabo CU in tip stavbe C, bi zapolnila vrzel v stavbnem tkivu in zaključila stavbni niz ob Streliški ulici, kar bi omogočilo izpolnitev namena urbanističnih določil za obravnavano lokacijo.

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

a) Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz prve alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana in je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom, to je z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL SD).

Ljubljana ima izrazito fizično identiteto, h kateri prispevata kakovost urbane strukture in bogastvo kulturne dediščine. Cilji prostorskega razvoja mesta na tem področju so celovito ohranjati, varovati in prenavljati zgodovinsko mesto. Med temeljnimi načeli poselitve za mestno središče strateški del poudarja prenavljanje urbanistične in arhitekturne dediščine ter prenavljanje degradiranih območij. Med osnovne usmeritve za urbanistično urejanje spada prednostno zagotavljanje površin za pozidavo znotraj že urbaniziranih območij (razvoj »navznoter« z zgoščevanjem poselitve in prenavljanjem). Kompaktno mesto je treba razvijati predvsem s prenavljanjem, revitalizacijo in transformacijo mestnih površin s poudarkom na izboljšavah urbanega tkiva znotraj obstoječih urbanih površin.

Predlagano individualno odstopanje omogoča odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta, skladnega z okolico, kar poudarja prenavljanje urbanistične in arhitekturne dediščine in prenavljanje degradiranih območij historičnega mestnega središča. Prenava z ureditvijo enotnega uličnega niza je prav tako skladna s strateškim ciljem OPN MOL SD glede urejanja mestnega središča v skladu z obstoječimi tipološkimi in morfološkimi vzorci. Zato je predlagana novogradnja ukrep, ki skladno z javnim interesom harmonizira ulični niz v skladno celoto. S tem so doseženi tudi naslednji cilji celovite prenavljanja v Mestni občini Ljubljana: zagotavljanje novih prostorskih zmogljivosti za stanovanjsko gradnjo in celovito prenavljanje v obstoječih stanovanjskih območjih, spodbujanje ponovne rabe prostora, ohranjanje in krepitev prostorske in arhitekturne identitete mesta, še posebej identitete zgodovinskega središča mesta, ter vzdrževanje vitalnosti in revitalizacije mestnega središča, celovito ohranjanje, varstvo in prenavljanje zgodovinskega mestnega jedra.

b) Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta in vplivi nameravane gradnje

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

Doseganje gradbenega namena

Območje predstavlja posebno pomembno kulturno in zgodovinsko mestno območje z izjemno gostoto kulturnih spomenikov in kvalitetnih urbanističnih ansamblov iz različnih zgodovinskih obdobij, ki jih urbanistični pogoji želijo varovati, vendar podrobni prostorski izvedbeni pogoji pri tem spregledajo, da nadomestna gradnja z 20-odstotnim povečanjem obstoječega objekta ne dosega uskladitve uličnega niza. Šele z individualnim odstopanjem se omogoči gradbeni namen prostorskega akta, ki sicer ne omogoča novogradnje po splošnih določilih OPN MOL ID, ki bi poenotila ulični niz. Zato je v tem

primeru potrebno dopustiti individualno odstopanje, če se želi prilagoditi gabarite načrtovane stavbe, da se doseže enoten ulični niz.

Strateški del prostorskega akta kot splošno usmeritev predvideva prenovno zgodovinskega mestnega jedra ter varovanje in dograditev vodilnih urbanističnih potez. Na konkretni lokaciji se šele s sprejetjem individualnega odstopanja omogoči celoviti gradbeni namen predmetnih stavbnih zemljišč.

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

S predlagano lokacijsko preveritvijo se odpravi neskladnost prostorskega akta v delu, ki se nanaša na dopustne gabarite objekta, medtem ko se ostali pogoji za EUP GR-49 ali sosednjih enot urejanja prostora ne spreminjajo.

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

Individualno odstopanje ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, temveč prav nasprotno, z dopustitvijo novogradnje po splošnih določilih prostorskega akta se doseže poenotenje gabaritov stavb ob Streliški ulici in s tem harmonična podoba naselja.

Vplivi na bivalne in delovne razmere in drugi vplivi

Odstranitev obstoječe pritlične stavbe in gradnja nove večstanovanjske stavbe ne bo imela bistveno večjih vplivov na okolico, kot jo imajo ostali dopustni objekti v tej namenski rabi. Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki investitorju omogoča odstranitev propadajočega objekta in gradnjo novega objekta skladno s splošnimi določili za namensko rabo območja, na oddaljenosti 4 m 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. Prometna in ostala gospodarska javna infrastruktura je na območju že dostopna (parkirna mesta niso zahtevana).

c) Možnost pozidave sosednjih zemljišč

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

Z individualnim odstopanjem od izvedbenih pogojev se OPN MOL ID ne spreminja. Prostorski izvedbeni pogoji in možnosti za gradnjo se ne spremenijo niti za lastnike sosednjih zemljišč znotraj EUP GR-49 niti za lastnike sosednjih zemljišč znotraj drugih enot urejanja prostora. Predlog individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev se nanaša zgolj na dopustnost novogradnje na zemljišču s parcelno številko 456 v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje, pri čemer ne vpliva na zazidanost okoliškega prostora. Sosednji zemljišči v uličnem nizu sta že pozidani, dostopi z javne ulice urejeni.

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

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

Predlagana lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz četrte alineje četrtega odstavka 129. 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 in 61/17 – ZUreP-2).

Skladnost z državnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji

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

Skladnost s pravnimi režimi

Na območju posega ni varstvenih režimov in drugih prostorskih izvedbenih pogojev, s katerimi bi bil predlog odstopanja v nasprotju. Upoštevani so vsi ostali prostorski izvedbeni pogoji, ki se jih ne spreminja. Za projektno rešitev, ki povzema predlog individualnih odstopanj – gradnjo novega 4-stanovanjskega objekta na zemljišču s parcelno številko 456 v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje, je bilo pridobljeno kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, št. 35102-0970/2017/7 s 17. 1. 2019, in mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda DRSV št. 35508-22/2019-2 s 15. 1. 2019. Vsi posegi so predvideni na zemljišču v lasti investitorjev.

III. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Mestna občina Ljubljana je glede Elaborata lokacijske preveritve pridobila pozitivna mnenja naslednjih nosilcev urejanja prostora:

1. Mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, št. 35038-98/2020/7 s 4. 8. 2020,
2. Mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenija za vode, št. 35028-13/2020-3 z 10. 7. 2020,
3. Mnenje Ministrstva za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje, št. 350-97/2020-3-DGZR, s 6. 7. 2020,
4. Mnenje Ministrstva za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, št. 350-62/2020-2 s 15. 7. 2020,
5. Mnenje Ministrstva za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, št. 3501-24/2020/4 z 9. 7. 2020,
6. Mnenje Mestne občine Ljubljana, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, št. 35040-23/2019-11 z 19. 6. 2020,
7. Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., št. VOK-350-042/2020-002 z 9. 7. 2020 (vodovod)
8. Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., VOK-350-043/2020-002 s 1. 7. 2020 (kanalizacija),
9. Mnenje Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto, št. 2663 (24901/2020 - AG) z 9. 7. 2020,
10. Mnenje Energetike Ljubljana, d.o.o., Oskrba s plinom, št. JPE-302-015/2020-002 s 17. 7. 2020,
11. Telekom Slovenije, d.d., št. 17610201-00111202006180004 z 18. 6. 2020,
12. Telemach d.o.o., št. mol_lp04/20-DK s 1. 7. 2020.

Elaborat lokacijske preveritve je prejel tudi:

13. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, ki je k projektni dokumentaciji podal pozitivno kulturnovarstveno mnenje št. 35102-0970/2017/7 s 17. 1. 2019.

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

IV. POGlavITNA REŠITEV

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v urbanističnih pogojih za EUP GR-49 v Prilogi 1 OPN MOL ID – Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) za posamezne enote urejanja prostora, po katerem je pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta njegov FI dopustno povečati do 20 % ne glede na predpisani FZP oziroma FBP, in sicer tako, da je na zemljišču s parcelno številko 456 v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje dopustna odstranitev obstoječega objekta in novogradnja

po določenih OPN MOL ID, ki urejajo splošne prostorske izvedbene pogoje za namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti) in za tip stavbe C (svojevstvena stavba).

V. SODELOVANJE JAVNOSTI

A. JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

Mestna občina Ljubljana je v času javne razgrnitve Elaborata lokacijske preveritve in pobude, ki je potekala od 20. 7. do 3. 8. 2020, po pošti oziroma elektronski pošti prejela pripombe javnosti, glede katerih je podala stališča.

B. STALIŠČA DO PRIPOMB

Pripomba 1

V pripombi je obravnavanih več tematik:

1.

Pobudniki lokacijske preveritve želijo na zemljišču s parc. št. 456 k.o. Poljansko predmestje, porušiti enostanovanjsko stavbo in zgraditi nov 4-stanovanjski objekt. Zemljišče se nahaja v EUP GR-49, na območju stavbnih zemljišč, namenske rabe CU, določen tip objekta C. Občinski prostorski načrt MOL ID določa PPIP za enoto urejanja GR-49 (grajski hrib), da je pri nadomestni gradnji, dozidavi ali nadzidavi obstoječega objekta njegov FI in FZ dopustno povečati največ do 20 % ne glede na predpisani FZP oziroma FBP in FZ. Pobudniki lokacijske preveritve predlagajo individualno odstopanje od navedenih prostorskih izvedbenih pogojev, čemur lastniki sosednjih stavb odločno nasprotujemo. Ocenjujemo, da predlagano odstopanje od PPIP ne bi imelo pozitivnega učinka na bivalne razmere sosednjih objektov in na načrtovan videz območja, kot pobudniki to zatrjujejo. Nasprotno - imelo bi negativen učinek na bivalne razmere prebivalcev sosednjih objektov kot so: bistveno zmanjšanje svetlobe, sonca, poslabšanje mikroklima ter za z stavbo na Streliški ulici 32 popolnoma zaprt pogled zaradi višine predlagane novogradnje, katere predvidena oddaljenost je le 4 m. Zato bi se v prvem nadstropju v dnevnem prostoru videl le betonski zid nove stavbe. Zaradi tega je zavajajoča trditev pobudnikov, da bi postavitev nove stavbe imela pozitivne učinke na stavbi na Streliški 28 in Streliški 32.

Stališče do pripombe:

Ker lahko neosončenost stanovanjske stavbe bistveno vpliva na kakovost bivanja, je bila za namen lokacijske preveritve izdelana študija osončenosti, ki je priloga elaborata lokacijske preveritve, upoštevajoč novogradnjo tlorisnih dimenzij 18,6 m x 11,45 m, višine 11,84 m, ki je skladna s splošnimi določili prostorskega akta za predpisano namensko rabo (CU) in tip objekta (C) na predmetnem zemljišču in je od sosednjih privatnih zemljišč odmaknjena 4 m. Iz študije izhaja, da načrtovani objekt vpliva na osončenje JV fasade objekta na Streliški ulici 28 na dan pomladnega in jesenskega enakonočja od 7:00 do 10:00, na dan zimskega sončnega obrata pa od 8:00 do 11:30. Vpliv okoliške vegetacije ob tem ni upoštevan. Na dvorišču objekta Streliška ulica 28 namreč raste drevo, ki sega vsaj do slemena dotičnega objekta in v jutranjih urah že tako meče senco na JV fasado. OPN MOL ID v 91. členu določa, da je obstoječim in novim stavbam treba zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda, dne 21. 12. – najmanj 1 uro, dne 21. 3. in 21. 9. – najmanj 3 ure. Kljub temu, da določba ne velja, če stavba leži na severnem pobočju ali za gradnjo vrzeli stavbnega bloka, osončenje JV fasade objekta na Streliški ulici 28 izpolnjuje pogoje iz 91. člena, kar pomeni, da je osončenost ustrezna in z zdravstvenega vidika zadostna, vpliv načrtovane novogradnje pa sprejemljiv. Za lokacijo bi sicer veljali obe izjemi, saj gre za gradnjo na severnem pobočju Grajskega griča in za zapolnitev stavbne vrzeli. Predvidena novogradnja na osončenost stavbe na Streliški ulici 32 ne vpliva, saj ta leži na JV strani

predmetnega zemljišča. Načrtovani objekt je bil že od vsega začetka zasnovan tako, da na stranskih fasadah proti objektoma Streliška ulica 28 in 32 v nadstropjih ni oken, ki bi posegala v intimo stanovalcev, stranski fasadi pa nameravajo investitorji tudi zazeleniti s plezalkami. Objekt je v celoti zasnovan v skladu z urbanističnimi določili za obravnavano območje, in sicer: stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji, za tip objekta C na območju centralnih dejavnosti FI=1,6 (20. člen OPN MOL ID), odmik stavbe od sosednjih zemljišč 4 m (24. člen OPN MOL ID), višina novogradnje v ožjem in historičnem mestnem jedru do višine venca sosednje višje stavbe (šestnajsti odstavek 13. člena OPN MOL ID). Ob tem je v arhitekturnem projektu predlagan še dodaten lom fasade na višini venca sosednjega nižjega objekta, kar optično dodatno poveže stavbno vrzel. Prav tako je volumen objekta zasnovan tako, da je na strani Grajskega griča poravnana fasada objekta na Streliški 32 in ne posega globlje v prostor, kot na primer objekt na Streliški 28.

Gre za lokacijo v mestnem središču Ljubljane, kjer ni mogoče zagotoviti, da bi imele stavbe z vsake strani odprt razgled. Ob tem je treba upoštevati dejstvo, da je bil objekt na Streliški ulici 32, ki stoji na parcelni meji, zasnovan kot začetek stavbnega niza s slepo fasado, na katero naj bi se priključil objekt na predmetnem zemljišču, kot je to tudi sicer značilno za stavbni niz na Streliški ulici. Okna so bila na slepo fasado objekta Streliška ulica 32 dodana kasneje. Sporen naj bi bil tudi 4 m odmik novogradnje od parcelne meje, kot ga določa prostorski akt in je splošno sprejet odmik za novogradnje primerljive višine po celotni Sloveniji, ne samo v urbaniziranih območjih, temveč tudi na podeželju, kjer so pričakovanja glede pogledov zagotovo utemeljeno višja. Hkrati pa tak odmik zagotavlja zadostno osvetlitev bivalnih prostorov. Vprašanje je, ali je pogled na razpadajoč star objekt boljši ali slabši od pogleda na nov, čeprav večji objekt.

Predlagani poseg ne bo imel negativnih posledic za mikroklimo, kvečjemu nasprotno, saj bodo zaradi odstranitve obstoječega pritličnega objekta, ki je prislonjen na sosednjo stavbo (Streliška ulica 32) in gradnjo novega objekta s 4-metrskim odkom vzpostavljene ustrežnejše razmere z vidika zadrževanja vlage na fasadi stavbe na naslovu Streliška ulica 32.

2.

Poleg tega po naši oceni tudi niso podani pogoji po 129.čl.ZUrep-2 za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

Pobudniki utemeljujejo objektivne okoliščine za dopustnost odstopa od prostorskega izvedbenega pogoja po 2.odst. 129.čl.ZUrep-2 s pravnim mnenjem avtorja prof.dr. Rajka Pirnata z dne 11.5.2020, ki je enostransko, izdelano na pobudo in izključno v interesu naročnikov-pobudnikov. Lokacijska preveritev je izjema od splošne ureditve prostorskega načrtovanja, po kateri se pogoji za poseganje v prostor določijo s prostorskim aktom. Izjemo je potrebno razlagati restriktivno, na kar je že opozoril v svojem mnenju tudi prof.dr. Pirnat. Občinski svet ima pri odločanju o dovolitvi odstopanja od prostorskega akta z lokacijsko preveritvijo diskrecijsko pravico, kar pomeni, da ni dolžan dovoliti odstopanja samo, ko so zakonski pogoji izpolnjeni, temveč je potrebno upoštevati namen lokacijske preveritve, ki je v tem, da je dosežena večja prilagodljivost prostorskih pogojev, če to ni na škodo javnega interesa in drugih oseb.

Stališče do pripombe:

Investitor želi individualno odstopanje od PPIP, ker prihaja do različnega tolmačenja določil prostorskega akta s strani občine in s strani pristojne upravne enote. Mestna občina Ljubljana se strinja z nameravano novogradnjo po določilih OPN MOL ID, ki urejajo splošne prostorske izvedbene pogoje za namensko rabo CU in tip stavbe C, kar dokazuje izdano pozitivno mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja glede skladnosti s prostorskim aktom, ki ga je izdal Oddelek za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana, upravna enota pa stoji na stališču, da novogradnje na tej lokaciji niso mogoče, temveč je vsaka novogradnja na mestu obstoječega

objekta nadomestna gradnja, ki mora upoštevati navedena določila PPIP za nadomestne gradnje. Da so bile objektivne okoliščine, zaradi katerih je izvedba lokacijske preveritve dopustna, v elaboratu lokacijske preveritve ustrezno opredeljene, je ugotovilo tudi Ministrstvo za okolje in prostor v svojem mnenju o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve št. 35038-98/2020/7 z dne 4. 8. 2020.

3.

V konkretnem primeru lastniki sosednjih stavb, na katere meji sporno zemljišče s predlagano novogradnjo, ocenjujemo, da bi bilo odstopanje od prostorske ureditve kot jo določa sedanji prostorski akt tako na škodo javnega interesa, še zlasti pa na škodo lastnikov sosednjih stanovanjskih stavb. V obravnavnem primeru gre za novogradnjo, z načrti katere lastniki hiš Streliška 28 in Streliška 32 sploh niso bili seznanjeni in tudi iz razgrnjenega gradiva to ni točno razvidno (višina stavbe, streha). Očitno pa je, da novogradnja večkrat presega tloris in višino dosedanjega objekta.

Stališče do pripombe:

Predlagano odstopanje od PPIP sledi osnovnim izhodiščem in ciljem prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana: kakovostno nadgraditi že urbanizirana območja, sanirati neustrezno izrabljene površine in spodbujati trajnostno rabo prostora tako, da bodo pri vseh novih prostorskih ureditvah in prenovah že obstoječih mestnih območij upoštevana načela racionalne rabe prostora. Mestna občina Ljubljana je investitorju v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdala pozitivno mnenje št. 35070-7/2019-4 z dne 12. 2. 2019 glede skladnosti z veljavnim prostorskim aktom (OPN MOL ID), ki je priloga elaborata lokacijske preveritve, kar dokazuje, da predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana. Objekt je v celoti zasnovan v skladu z urbanističnimi določili za obravnavano območje, in sicer: stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji, za tip objekta C na območju centralnih dejavnosti FI=1,6 (20. člen OPN MOL ID), odmik stavbe od sosednjih zemljišč 4 m (24. člen OPN MOL ID), višina novogradnje v ožjem in historičnem mestnem jedru do višine venca sosednje višje stavbe (šestnajsti odstavek 13. člena OPN MOL ID).

4.

Pobudniki navajajo, da so podane objektivne okoliščine za dopustitev odstopanja od PPIP in sicer omejujoče okoliščine, okoliščine v zvezi z lokacijo, da investitor nanje ne more vplivati ter, da terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine. Lastniki sosednjih objektov ugotavljamo, da niso podane navedene omejujoče okoliščine in je trditev investitorjev, češ da v primeru neupoštevanja odstopa od zadevnega PPIP, investitor ne more zgraditi nameravanega objekta v zadostni velikosti, zavajajoča. Sklicevanje investitorjev, da ne morejo zgraditi objekta v zadostni velikosti, ne more iti na škodo sosednjih hiš, saj so bili nedvomno že ob nakupa parcel seznanjeni, da je na konkretni parceli dovoljena le nadomestna gradnja skladno z obstoječim PPIP, ki je bil sprejet v javnem interesu, da se stanovanjska pozidava na območju Grajskega griča omeji. Pobuda za lokacijsko preveritev in odstopanje od PPIP je predvsem v interesu investitorjev in izključno v njihovo korist. Ker je bilo njihovo gradbeno dovoljenje že pravnomočno zavrnjeno, poskušajo svoje namere uresničiti na ta način. Novogradnja, kot je predlagana, bi bistveno posegla v bivanjske razmere lastnikov sosednjih stavb, kot je že opisano, in jim povzročila škodo. Prav tako ocenjujemo, da ni podana okoliščina, ki je zvezana z lokacijo in sicer, da je potrebno namesto obstoječega objekta zgraditi 4 stanovanjsko stavbo (Vila-blok), saj bi lahko investitorji zgradili manjši objekt ter v manjši višini. S tem pa nedvomno ne bi nastali investitorju nesorazmerni stroški, nasprotno le ti bi se bistveno zmanjšali. Tudi okoliščina, da je novogradnja v takem obsegu (velikosti in tlorisu) potrebna za smiselno zapolnitev vrzeli na zadevni lokaciji, ni utemeljena niti ni podan javni interes, še zlasti upoštevaje dejstvo, da že sedaj obstajajo na vzhodni strani objekta Streliška 32 in na zahodni strani Streliške 28 večje nepozidane vrzeli, porasle z zelenjem. Javni interes MOL pa je že dolgo časa ozelenitev mesta oziroma ohranitev »Zelene Ljubljane«. Pri tem bi še enkrat poudarili, da izgradnja 4-stanovanjskega objekta v predvideni velikosti v nobenem primeru ne bi bila v javnem interesu temveč le v interesu pobudnikov-investitorjev.

Stališče do pripombe:

Z graditvijo večjega objekta z več stanovanji so stroški gradnje na stanovanjsko enoto manjši. V okviru gospodarskega poslovanja investitorja pa je to najpomembnejši del izračuna gospodarnosti. Če bi se gradila le enostanovanjska stavba, bi bili stroški na enoto površine nesorazmerno visoki zaradi investicije v zemljišče, kjer je sicer določena namenska raba CU, ki niti ne dopušča gradnje enostanovanjskih objektov. (Večstanovanjski so tudi vsi ostali sosednji objekti na Streliški ulici.) Obenem to tudi pomeni, da brez odstopanja investitor ne more uresničiti svoje investicijske namere.

Glede bivanjskih razmer je odgovorjeno v okviru stališča do pripombe pod 1. točko teh stališč.

VI. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

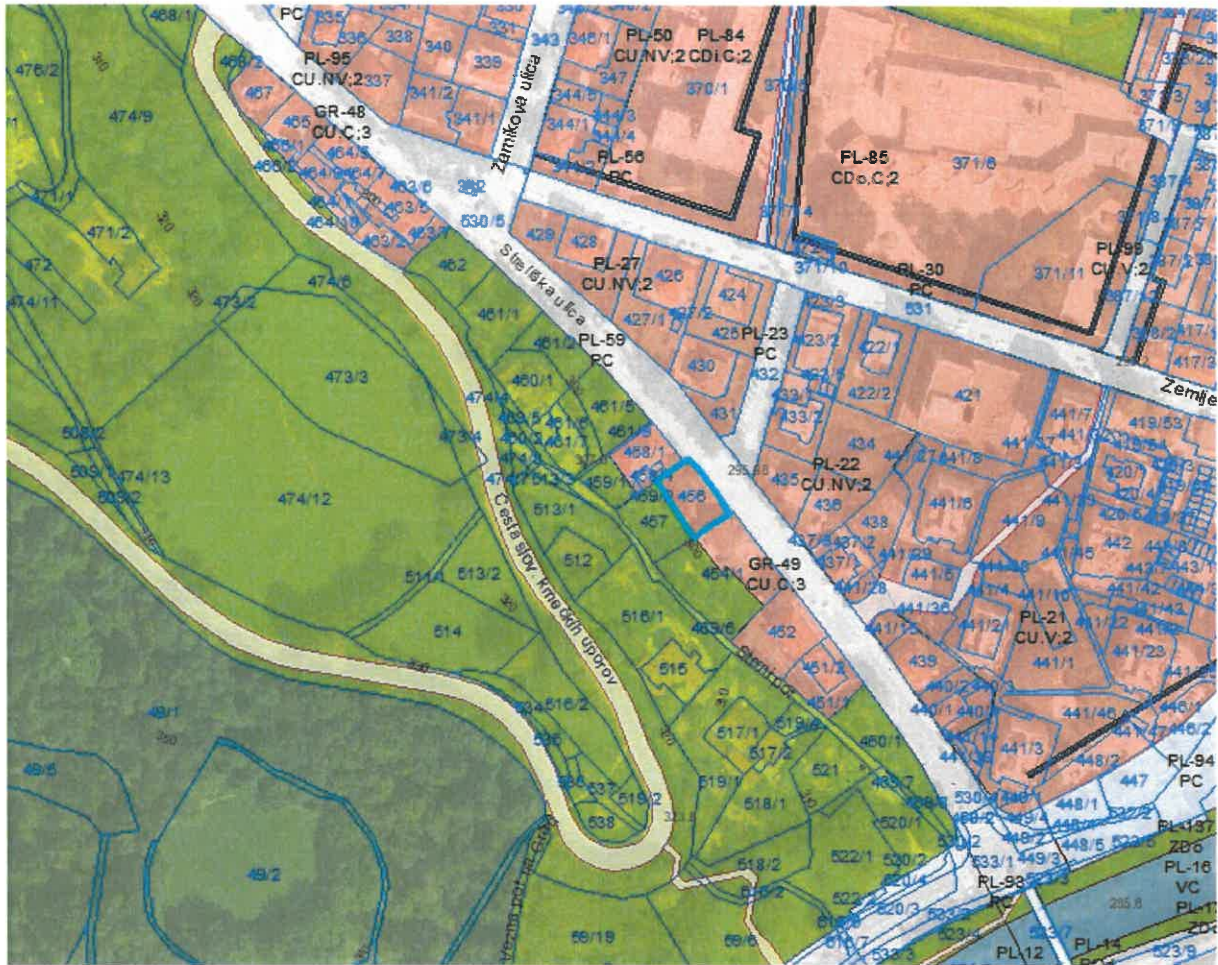
Stroški gradnje predvidene komunalne opreme se s Sklepom o lokacijski preveritvi za del EUP GR-49 ne spreminjajo. Neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Ljubljana ni.

Pripravila:

dr. Liljana Jankovič Grobelšek



Sekretar - vodja oddelka
mag. Miran Gajšek



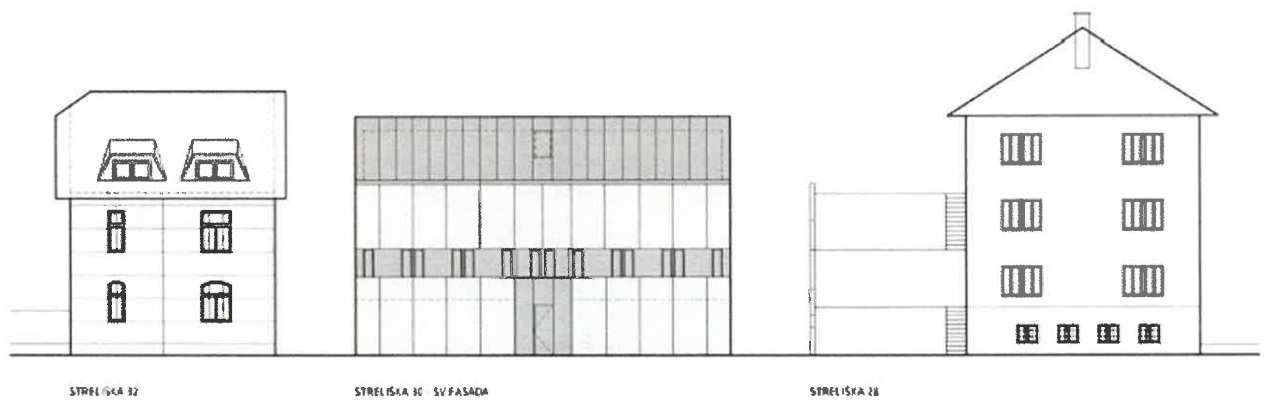
Območje LP (očrtano z modro) - izsek na karti namenske rabe prostora iz OPN MOL ID



Prikaz lokacije v uličnem nizu



Prikaz obstoječega stanja



Shema stanja po izvedbi lokacijske preveritve