

Vlagatelj (ime in priimek oz. naziv pravne osebe) STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNI SKLAD

Naslov / sedež / pošta Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana

Pooblaščenec (ime in priimek oz. naziv pravne osebe) ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI
Mojca Kalan Šabec, s.p.

Naslov / sedež / pošta Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana

Telefon / e - pošta 01 439 17 30, 031 392 132, sabec@siol.net

Datum 23.12.2020



Mestna občina
Ljubljana

Oddelek za
urejanje
prostora

sprejemni žig Mestna uprava

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

Prejeto: 23-12-2020	Sig. z.: T6L
Številka zadeve: 35023-9/20-9	Prii.:
	Vredn.:

DOPOLNJENA POBUDA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

1. Namen lokacijske preveritve (ustrezno označi)

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) podajam pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za naslednji namen:

- A. Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZUreP-2)
- B. Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2)
- C. Omogočanje začasne rabe prostora (130. člen ZUreP-2)

2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
454/2 (del)	Glince (1755)	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni
454/4 (del)	Glince (1755)	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni
456/8 (del)	Glince (1755)	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni
507/6 (del)	Glince (1755)	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni
507/7	Glince (1755)	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni
508/2 (del)	Glince (1755)	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni
512/4	Glince (1755)	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni
513/5	Glince (1755)	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni
542/20	Glince (1755)	Fizična oseba
542/21	Glince (1755)	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni
543/13	Glince (1755)	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni
543/16	Glince (1755)	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni
544/33	Glince (1755)	Fizična oseba
544/34	Glince (1755)	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni
547/11	Glince (1755)	Fizična oseba

547/16	Glince (1755)	Fizična oseba
547/17	Glince (1755)	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni

Opomba:

Priloga k pobudi je elaborat LASTNIŠTVO ZEMLJIŠČ V OBMOČJU LOKACIJSKE REVERITVE ZA DEL OBMOČJA OPPN 191 PODUTIK KAMNA GORICA – ZAHOD IN 34 CESTA ANDREJA BITENCA – PODUTIŠKA (del), izdelal Šabec Kalan Šabec, - arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., marec 2020.

V elaboratu so navedeni podatki o lastnikih zemljišč v območju lokacijske ter podatki o lastnikih zemljišč, ki mejijo na območje.

3.1 Kratek opis zelenega posega

Naročnik in pobudnik lokacijske preveritve, Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu SSRS), je lastnik dela zemljišč na območju, ki se ureja na podlagi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 191 Podutik Kamna Gorica – zahod in 34 Cesta Andreja Bitenca – Podutiška (del), (Uradni list RS, št. 107/13, v nadaljnjem besedilu: OPPN). Zemljišča, ki so predmet lokacijske preveritve se skladno z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljevanju: OPN MOL ID) nahajajo v EUP DR-492 z namensko rabo SScv – pretežno večstanovanjske površine.

SSRS ima v lasti zemljišča v prostorskih enotah PE1 in PE2, kjer želi graditi večstanovanjske objekte s stanovanji, namenjenimi javnemu najemu. Za uresničevanje stanovanjske politike, h kateri ga zavezuje Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu (v nadaljnjem besedilu ReNSP15–25), želi SSRS na obravnavani lokaciji zgraditi čim večje število finančno dostopnih in kakovostnih stanovanj za različne ciljne skupine prebivalstva, še posebej pa za ranljivejše skupine, kot so mlade družine, starejše osebe, iskalci prve nastanitve in podobno.

Z namenom izvajanja stanovanjske politike skladno z ReNSP15-25 in PROSO ter zagotovitve večjega števila javnih najemniških stanovanj v Mestni občini Ljubljana, kjer je primanjkljaj stanovanj velik, je SSRS dne 12. 3. 2020 sprejel usmeritveni sklep (v nadaljevanju Sklep), ki nalaga, da je potrebno za obravnavano lokacijo pri projektiranju iskati projektne rešitve, ki:

1. pripomorejo k uresničevanju poslovne politike in strategije SSRS in ki bodo sledile potrebam SSRS ter bodo zagotavljale pogoje za izvedbo učinkovitega ter smotrnega investicijskega projekta za predvideni namen;
2. bodo omogočale učinkovito in ekonomično izrabo stavb ter stanovanj s ciljem zagotoviti večje število in primerno velikost stanovanj, neoviran dostop, in ki bodo za celotni čas trajanja objekta omogočale ekonomsko upravičeno ter trajnostno vzdrževanje objektov, nižje obratovalne stroške in stroške vzdrževanja;
3. bodo omogočile izgradnjo najemniških stanovanj za različne ciljne skupine prebivalstva, še posebej za ranljivejše skupine, kot so mlade družine, starejše osebe, iskalci prve nastanitve in podobno, vključno z izgradnjo oskrbovanih stanovanj;

Sestavni del Sklepa so tudi Splošne usmeritve SSRS s področja urbanizma in arhitekture za izdelavo idejne zasnove večstanovanjskih objektov z javnimi najemnimi stanovanji in javnimi oskrbovanimi stanovanji na lokaciji Glince v Ljubljani, OPPN 191 Podutik Kamna Gorica – zahod in 34 Cesta Andreja Bitenca – Podutiška (del), Faza: idejna zasnova za namen izdelave strokovnih podlag (v nadaljnjem besedilu: Splošne usmeritve naročnika).

Na podlagi Splošnih usmeritev naročnika je bil za prostorsko preveritev načrtovane pozidave izdelan elaborat Urbanistično arhitekturne strokovne podlage za stanovanjsko naselje na območju Glince – Podutik v Ljubljani (Arhitektura Krušec, 27. november 2020), v nadaljnjem besedilu: Urbanistično arhitekturna strokovna podlaga. Z Urbanistično arhitekturno strokovno podlago je bilo ugotovljeno, da glede na prostorske izvedbene pogoje OPPN investicijskega in gradbenega namena SSRS, ki bi zadostil stanovanjski politiki ReNSP15-25, PROSO, Sklepu in Splošnim usmeritvam brez nekaterih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev OPPN, ni mogoče doseči. Za razliko od tržno usmerjenih projektov so stavbe za potrebe SSRS zasnovane bolj racionalno, bolj ekonomično, z večjim številom manjših stanovanj in s parkirnimi površinami, ki sledijo potrebam najemnikov.

Z lokacijsko preveritvijo se predlagajo spremembe prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na:

- večje dopustno število stanovanj in
- uskladitev potrebnega števila parkirnih mest z normativi OPN MOL ID.

S predlaganim odstopanjem od zgoraj navedenih prostorskih izvedbenih pogojev, bi SSRS lahko dosegel investicijski in gradbeni namen, in sicer izgradnjo večstanovanjskih stavb, ki bi bile skladne s stanovanjsko politiko ReNSP15-25, PROSO, Sklepom in Splošnim usmeritvam. S predmetno lokacijsko preveritvijo bi tako bili omogočeni:

- izgradnja večjega števila stanovanj, kar bi pripomoglo k izpolnjevanju aktivne stanovanjske politike in zniževanju ocenjenega stanovanjskega primanjkljaja na območju Mestne občine Ljubljana,
- izgradnja in ponudba javnih najemnih stanovanj za najbolj ranljive skupine prebivalstva, mlade družine, družine, starejše osebe, mlade, iskalce prve nastanitve in podobno,
- izgradnja kakovostno grajenih, primerno velikih stanovanj, ki ustrezajo potrebam uporabnikov in prinašajo manjše stroške vzdrževanja in bivanja,
- večja funkcionalnost in racionalna razporeditev stanovanj,
- znižanje stroškov gradnje in posledično stroškov bivanja namesto nesorazmerno velike investicije,
- izgradnja energetsko učinkovitejših stavb in
- doseganje boljših bivalnih pogojev v stanovanjih.

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

1. INDIVIDUALNO Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev glede števila stanovanj

Za uresničevanje svoje stanovanjske politike želi SSRS na obravnavani lokaciji zgraditi čim večje število finančno dostopnih stanovanj za različne ciljne skupine prebivalstva, še posebej pa za ranljivejše skupine, kot so mlade družine, starejše osebe, iskalci prve nastanitve in podobno. SSRS tako želi zgraditi večje število stanovanj, kot je določeno z OPPN, pri čemer pa bo število stanovalcev ostalo primerljivo, saj so stanovanja manjša od tistih, ki so bila načrtovana na podlagi OPPN za prodajo na trgu. Predlagano individualno odstopanje od lokacijskih pogojev, določenih v 16. členu odloka, se glasi:

»Z lokacijsko preveritvijo se dopusti odstopanje od števila stanovanjskih enot pri stavbah B1, B2, B3, B4, G1, G2, G3, G4 G5, G6 in B6, določenega v 1. in 2. odstavku 16. člena. Dopustno število stanovanjskih enot je:

- v stavbah B1, B2, B3 in B4 do 60 stanovanjskih enot,
- v stavbah G1, G2, G3 in G4 do 205 stanovanjskih enot in
- v stavbah G5, G6 in B6 do 140 stanovanjskih enot.«

2. INDIVIDUALNO Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev glede potrebnega števila parkirnih mest

Z veljavnim OPPN je za stavbe v območju OPPN zahtevano število parkirnih mest v skladu z normativi, ki so bili z OPN MOL ID določeni ob uveljavitvi OPPN. Po uveljavitvi OPPN pa je prišlo na podlagi Prometne politike MOL do spremembe parkirnih normativov v OPN MOL ID. Predlagano individualno odstopanje od lokacijskih pogojev, določenih v 3. odstavku 35. člena odloka, se glasi:

»Z lokacijsko preveritvijo se dopusti odstopanje od kriterijev za izračun parkirnih mest, določenih v 3. odstavku 35. člena odloka. Za potrebe stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2 je treba v območju OPPN zagotoviti parkirna mesta za osebna vozila in za kolesa v skladu s parkirnimi normativi, določenimi v preglednici 11 v 1. odstavku 38. člena odloka o OPN MOL ID.«

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

Objektivni okoliščini, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem, ki jih določa OPPN, izhajajo iz:

a) 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.

b) omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške.

Pravno podlago za predlagana odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN predstavljata 1. in 2. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. Kumulativno so izpolnjeni tudi vsi pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP.

Podrobnejša utemeljitev posameznih predlaganih odstopanj je podana v priloženem elaboratu.

4. Priloge	
<input type="checkbox"/>	<p>I. Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga) Naslov elaborata: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA OPPN 191 PODUTIK KAMNA GORICA – ZAHOD IN 34 CESTA ANDREJA BITENCA – PODUTIŠKA (del) Datum izdelave elaborata: december 2020 Izdellovalec elaborata:</p> <p>Urbanistični del: ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI, Mojca Kalan Šabec, s.p., Hacquetova ulica 16,1000 LJUBLJANA, ZAPS ident. št. izdelovalca: 0275 A</p> <p>Pravni del: Odvetniška pisarna Ketler & Partnerji o.p. d.o.o. Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana Ermina Delič Kamenčič, odvetnica</p> <p>Priloge elaborata: - Usmeritveni sklep Stanovanjskega sklada Republike Slovenije z dne 12. 3. 2020.</p>
<input type="checkbox"/>	II. Pooblastilo pobudnika/investitorja, če pobudo vlaga njegov zastopnik oziroma pooblaščenec
<input type="checkbox"/>	III. Veljavni upravni akti na zemljišču (gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, inšpekcijske odločbe idr.)
<input type="checkbox"/>	IV. Soglasje lastnika/solastnika, če pobudnik ni izključni lastnik zemljišča
<input type="checkbox"/>	V. Elaborat lastništva
<input type="checkbox"/>	VI. Dokazilo o seznanitvi lastnice zemljišča v območju s predvidenim postopkom lokacijske preveritve (mail-becan-seznanitev)

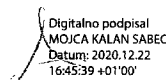
1. Pogoji za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi je plačilo nadomestila za stroške postopka, za kar bo pobudniku/investitorju izdan Sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve v skladu z Odlokom o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/18). Plačilo nadomestila ne zagotavlja potrditve sklepa o lokacijski preveritvi na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana.
2. MOL OUP lahko zahteva dopolnitev te pobude ali elaborata lokacijske preveritve zaradi strokovnih ugotovitev MOL ali zahtev nosilcev urejanja prostora, ki v postopku podajo mnenje o ustreznosti elaborata.

**Podpis vlagatelja pobude
(po pooblastilu):
ŠABEC KALAN ŠABEC - ARHITEKTI**

Mojca Kalan Šabec, s.p.

Lastnoročni podpis

MOJCA
KALAN
ŠABEC



Digitalno podpisal
MOJCA KALAN ŠABEC
Datum: 2020.12.22
16:45:39 +01'00'

Žig
(za pravne osebe)

Izjavljam, da sem sočasno s pobudo oddal označene priloge, in s podpisom potrjujem, da so navedeni podatki ažurni in resnični.