

Miryema Žagar

Od: kalansab <sabec@siol.net>
Poslano: ponedeljek, 21. december 2020 11:33
Za: Urbanizem
Kp: mag. Miran Gajšek; Zoran Janković; Rajko Hrvatic
Zadeva: pobuda za lokacijsko preveritev za del območja OPPN 273 tovil
Priloge: 00-POBUDA.pdf; PRILOGE.rar

spoštovani,

na podlagi pooblastila investitorja v priložki pošiljam pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za del območja OPPN 273 tovil.

v prilogah pošiljam:

- pobudo,
- izvleček iz elaborata (grafična priloga) in
- pooblastilo investitorja

lep pozdrav

mojca kalan šabec

--

šabec kalan šabec arhitekti
hacquetova 16, 1000 ljubljana

tel:01 439 17 30
fax:01 439 17 35
gsm:031 39 21 32
gsm:041 70 97 70

--

This email has been checked for viruses by Avast antivirus software.
<https://www.avast.com/antivirus>

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by MailScanner, and is believed to be clean.



Ljubljana

Mestna uprava

Udeležba za
urejanje
prostora

Prejeto:	21 -12- 2020	Sig. z.:	10
Številka zadeve:	35023-29/2020-1		
		Pril.:	
		Vredn.:	

Vlagatelj (ime in priimek oz. naziv pravne osebe)	DRACO, d.o.o. d.o.o.	URBANA OAZA, d.o.o.	INTERLOOCK,
Naslov / sedež / pošta	Savska cesta 14 1000 Ljubljana	Vinogradniška pot 7b 6280 Ankaran	Kampolin 113 6320 Portorož
Kontaktna oseba:	Predstavniki investitorjev: Rajko Hrvatič	Pooblaščenka: Mojca Kalan Šabec	
Telefon / e - pošta	041 613 559 Rajko@hrvatic.com	031 392 132 <u>sabec@siol.net</u>	
Datum	21.12.2020		

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

sprejemni žig MOL

POBUDA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

1. Namen lokacijske preveritve (ustrezno označi)

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

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

2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Parcelna	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
1728/23	(1723) Vič	Draco trgovanje z nepremičninami d.o.o. Urbana oaza nepremičnine d.o.o. Interloock trgovina d.o.o.
1728/26	(1723) Vič	Draco trgovanje z nepremičninami d.o.o. Urbana oaza nepremičnine d.o.o. Interloock trgovina d.o.o.
2002/62	(1723) Vič	Mestna občina Ljubljana

3.1 Kratek opis zelenega posega

Zgoraj našeta zemljišča (v nadaljnjem besedilu: Zemljišča) se nahajajo v območju, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 273 Tovil (za enoto urejanja prostora VI-521 ter dele enot urejanja prostora VI-371, VI-372, VI-374 in VI-672), Uradni list RS, št. 108/20, v nadaljnjem besedilu: OPPN.

V skladu s tretjim odstavkom 22. člena Odloka o OPPN mora biti zaradi poplavne ogroženosti območja pred začetkom gradnje načrtovane stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S izvedena 1.A faza protipoplavnih ukrepov, določenih z Uredbo o državnem prostorskem načrtu za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 72/13 in 3/17, v nadaljnjem besedilu: DPN).

Vlagatelj predlaga, da se z lokacijsko preveritvijo preveri dopustnost gradnje načrtovane stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S v območju OPPN že pred realizacijo protipoplavnih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1.A etapo (v tretjem odstavku 22. člena Odloka o OPPN se pomotoma uporablja izraz »faza«, vendar bo vlagatelj v pobudi uporabljal izraz »etapa«, kot izhaja pravilno iz DPN) DPN.

Območje OPPN se glede ogroženosti z visokimi vodami uvršča v razred majhne poplavne nevarnosti, manjši del pa v območje srednje poplavne nevarnosti. Poplavna varnost območja OPPN, ki je ogroženo s stoletnimi visokimi vodami, bo izboljšana s celovitimi protipoplavnimi ukrepi, načrtovanimi z etapo 1.A DPN.

V fazi priprave OPPN je bila izdelana Hidrološko hidravlična študija v sklopu priprave OPPN Tovil, št. L36/19, ki jo je izdelal IZVO-R d. o. o., v septembru 2019 (v nadaljnjem besedilu: Hidrološko hidravlična študija), s katero je bilo ugotovljeno, da je znotraj območja OPPN mogoče izvesti omilitvene ukrepe za varstvo pred poplavami, ki bodo zmanjšali ranljivost načrtovane stavbe in zagotovili, da se poplavna ogroženost obstoječih stavb zaradi načrtovane gradnje ne bo povečala. Z gradnjo stavb bi bilo tako z izvedbo omilitvenih ukrepov mogoče pričeti že pred izvedbo celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z DPN. Omilitveni ukrepi, ki bi omogočili gradnjo in uporabo stavb v območju OPPN že pred izvedbo celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z etapo 1.A DPN, so povzeti v Odloku o OPPN, natančneje v 34. členu. O ustreznosti načrtovanih rešitev je bilo v fazi priprave OPPN pridobljeno pozitivno mnenje RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, Ljubljana, št. 35022-2/2020-3, 30.01.2020. V postopku priprave OPPN je bil izveden tudi postopek celovite presoje vplivov na okolje in pridobljeno mnenje o ustreznosti celovite presoje vplivov na okolje s strani RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 47, Ljubljana, št. 35409-19/2020/6.

Da bi bila zagotovljena kar največja varnost območja pred visokimi vodami, je v fazi sprejemanja OPPN Mestni svet Mestne občine Ljubljana v Odlok o OPPN dodal določilo, da morajo biti pred pričetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S izvedeni protipoplavni omilitveni ukrepi, načrtovani z 1.A etapo DPN.

V času po uveljavitvi OPPN je bil s strani MOP izbran izvajalec del za celovite protipoplavne ukrepe, načrtovane z DPN, ter določen terminski plan izvedbe do avgusta 2023. Investitor tako nima vpliva na izvedbo protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z DPN, kakor tudi ne na terminski plan izvedbe ukrepov.

Naveden prostorski pogoj ovira investitorja pri pridobitvi gradbenega dovoljenja in pri pričetku gradnje. V času izvajanja posegov, načrtovanih z DPN, bi investitor lahko pridobil vsa potrebna mnenja in gradbeno dovoljenje, pričel z gradnjo načrtovane stavbe v prostorski enoti S in pripadajočih ureditev ter zaključil z gradnjo v približno enakem časovnem okviru, kot je določen za gradnjo posegov, načrtovanih z DPN. Na ta način bi investitor bistveno skrajšal čas do realizacije svojega projekta, pri

čemer bi bili posegi, načrtovani z 1.A etapo DPN, zaključeni do pridobitve uporabnega dovoljenja. Pogojevanje pričetka gradnje načrtovane stavbe z realizacijo protipoplavnih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z DPN, za investitorja predstavlja veliko ekonomsko škodo zaradi do sedaj vloženih sredstev v projekt (strošek nakupa zemljišč in priprave dokumentacije za investicijo), ki ga na podlagi veljavnih določil OPPN trenutno ni mogoče realizirati.

Skupna vrednost investicije je sicer ocenjena na približno 40 milijonov EUR.

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga dopustitev gradnje že pred izvedbo protipoplavnih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1.A etapo DPN.

Vlagatelj predlaga, da se na območju lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v 3. odstavku 22. člena odloka, ki je vezan na izvedbo 1.A faze protipoplavnih ukrepov, določenih z Uredbo o državnem prostorskem načrtu za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 72/13 in 3/17), pred pričetkom gradnje načrtovane stavbe in ureditev v območju OPPN, in sicer tako, da za pričetek gradnje načrtovane stavbe in ureditev v območju OPPN ni treba izpolniti pogoja, ki se glasi:

»Pred začetkom gradnje mora biti izvedena 1.A faza protipoplavnih ukrepov, določenih z Uredbo o državnem prostorskem načrtu za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 72/13 in 3/17).«

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

Pravno podlago za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev predstavljata druga alineja 127. člena in 129. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju besedila: ZUreP-2).

Skladno z drugo alinejo 127. člena ZUreP-2 se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu.

Prvi odstavek 129. člena določa, da v primeru, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Lokacijska preveritev se predlaga zaradi obstoja objektivnih okoliščin, ki jih določa 1. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer zaradi obstoja omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, fizičnih lastnosti zemljišča in drugih omejujočih okoliščin, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije in terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja. Kot predhodno pojasnjeno, OPPN kot pogoj za začetek gradnje stavbe določa izvedbo protipoplavnih ukrepov skladno z DPN. Pričetek načrtovane gradnje stavbe je tako vezan na izpolnitev pogojev in dokončanje investicije iz DPN, na katere investitor nima vpliva in je v izključni sferi tretjih oseb. Realizacija investicije in ukrepov je v rokah MOP, ki je tudi izbral izvajalca in tudi določil terminski plan izvedbe do avgusta 2023. Navedeno pomeni, da investitor ne more pridobiti gradbenega dovoljenja niti pričeti s svojo gradbeno investicijsko namero, vse dokler investicija in ukrepi iz DPN niso izpolnjeni. Prav tako investitor ni lastnik zemljišč, na katerih se izvajajo ukrepi iz DPN, zato ne more vplivati na izpolnitev pogojev in dokončanje investicije na zemljiščih, ki niso v njegovi lasti. Navedeno pomeni, da investitor s svojo investicijo ne bi mogel pričeti vse do avgusta 2023, in še to pod pogojem, da pri izvedbi del v

okviru DPN ne bi prišlo do zamud z deli. Vse do dokončanja svoje investicijske namere pa ima investitor zgolj golo lastninsko pravico na zemljišču, brez posebne ekonomske vrednosti, kar je povezano tudi z nesorazmernimi stroški investitorja. Ker investitor nima vpliva na izpolnitev investicije in pogojev iz DPN, nima niti vpliva na izpolnitev pogojev za pričetek gradnje lastne investicije. Ureditve, ki je predlagana z lokacijsko preveritvijo, bo predstavljala zgolj začasno stanje v prostoru, do dokončne ureditve ukrepov skladno z DPN, pri čemer kot je predhodno pojasnjeno, bi se gradnja stavbe zaključila v približno enakem časovnem okviru, kot je določen za gradnjo posegov, načrtovanih z DPN.

Pravno podlago za predlagana odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN predstavlja 1. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. Kumulativno so izpolnjeni tudi vsi pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP, ki določa, da je individualno odstopanje dopustno, če:

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

Ad 1.)

- Predlagano odstopanje je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom – z OPN MOL SD
- odstopanje je v skladu s temeljnimi načeli prostorskega razvoja MOL, ki so med drugim zagotavljanje smotrne rabe prostora, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začelih ali načrtovanih projektov
- zagotovitev protipoplavnih omilitvenih ukrepov na območju OPPN na način, da se poplavna ogroženost sosednjih zemljišč ne bo povečala
- investicija bi prinesla do 160 novih stanovanj, ki jih v mestu Ljubljana primanjkuje
- lokacijska preveritev ne spreminja namenske rabe prostora, niti ne spreminja pogojev v drugih EUP

Ad 2.)

- s predlaganim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen OPPN, to je realizacija investicije, saj omejujoči pogoj ovira pričetek investicije,
- investitor lahko zadosti vsem pogojem iz OPPN, razen omejujočemu pogoju glede pričetka gradnje,
- lokacijski pogoji (zasnova, izgled...) in zmogljivost območja se ne spreminjajo,
- predlagano odstopanje se nanaša le na etapnost gradnje,
- z izvedbo načrtovanih omilitvenih ukrepov v območju OPPN bo zagotovljeno, da se pogoji glede poplavne varnosti na sosednjih zemljiščih ne bodo spremenili

Ad 3.)

- stopnja poplavne ogroženosti sosednjih zemljišč se ne spreminja, s tem pa se tudi ne zmanjšuje možnost pozidave na sosednjih zemljiščih,
- odstopanje ne posega v možnosti drugih investitorjev, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo,
- odstopanje ne posega in ne spreminja namenske rabe niti izvedbenih pogojev, zato se možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne spreminjajo niti zmanjšujejo.

Ad 4.)

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

- Območja varstva kulturne dediščine NE
- Območja varstva narave DA
na območju je naravna vrednota Ljubljana Vič - zeleni bor
- Območja varstva voda DA:
III širše vodovarstveno območje
- Območja varstva pred hrupom DA:
III. stopnja varstva pred hrupom
- Potresno nevarna območja DA:
pospešek tal (g) 0,635 s povratno dobo 475 let,
- Poplavna območja DA
pretežni del območja: mala poplavna nevarnost
manjši del na jugovzhodni strani: srednja poplavna nevarnost
manjši del na severovzhodni in severozahodni strani: preostala poplavna nevarnost
- Plazljiva in erozijsko ogrožena območja NE

4. Priloge	
☒	I. Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga) Izvelek: Zazidalna situacija iz OPPN s prikazom območja lokacijske preveritve, M 1:500 Naslov elaborata: Elaborat lokacijske preveritve za del območja OPPN 273 Tovil Datum izdelave elaborata: Izdelovalec elaborata: <u>Urbanistični del:</u> Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh. ZAPS ident. št. izdelovalca: A-0275 <u>Pravne podlage:</u> Odvetniška družba Ketler & Partnerji o.p., d.o.o., Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana, Ermina Delič Kamenčič, odvetnica
☒	II. Pooblastilo pobudnika/investitorja, če pobudo vlaga njegov zastopnik oziroma pooblaščenec
☒	III. Veljavni upravni akti na zemljišču (gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, inšpekcijske odločbe idr.): - mnenje RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, Ljubljana, št. 35022-2/2020-3, 30.01.2020, - mnenje o ustreznosti celovite presoje vplivov na okolje s strani RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 47, Ljubljana, št. 35409-19/2020/6
☐	IV. Soglasje lastnika/solastnika, če pobudnik ni izključni lastnik zemljišča Opomba: lastnik zemljišča s parcelno številko 2002/62 v katastrski občini (1723) Vič je MOL, soglasje ni priloženo.

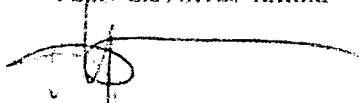
1. Pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi je plačilo nadomestila za stroške postopka, za kar bo pobudniku/investitorju izdan Sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve v skladu z Odlokom o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/18). Plačilo nadomestila ne zagotavlja potrditve sklepa o lokacijski preveritvi na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana.

2. MOL OUP lahko zahteva dopolnitev te pobude ali elaborata lokacijske preveritve zaradi strokovnih ugotovitev MOL ali zahtev nosilcev urejanja prostora, ki v postopku podajo mnenje o ustreznosti elaborata.

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

Podpis vlagateljv pobude:

Draco d.o.o.
PLEIWEIS MATEJ -KAREL


Lastnoročni podpis

Žig
(za pravne osebe)

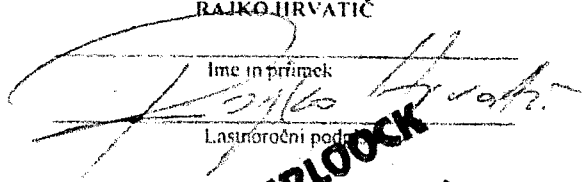
Urbana oaza d.o.o.
LENA BELLINI


Lastnoročni podpis

Žig
(za pravne osebe)

Interlock d.o.o.
RAJKO HRVATIČ

Ime in priimek


Lastnoročni podpis

INTERLOCK
Žig d.o.o.
(za pravne osebe)
Kempinski 112, 6320 Portorož