


Vlagatelj (ime in priimek oz. naziv pravne osebe) **ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o.**

Naslov / sedež / pošta **Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana**

Telefon / e - pošta **051 638 374 / ivan.mirotic@celebic.con**

Datum **11. 3. 2022**

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

 Mestna občina Ljubljana Mestna uprava	Oddelek za urejanje prostora
Prejeto: 11-03-2022	Sig. z.: BAJ
Številka zadeve: 35623-3/2022-4	Pril.:
	Vredn.:

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
172/29	1727 - Poljansko predmestje	ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o. Zemljemerska ulica 12, Ljubljana
172/30	1727 - Poljansko predmestje	ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o. Zemljemerska ulica 12, Ljubljana
172/31	1727 - Poljansko predmestje	ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o. Zemljemerska ulica 12, Ljubljana
172/34	1727 - Poljansko predmestje	ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o. Zemljemerska ulica 12, Ljubljana
172/35	1727 - Poljansko predmestje	ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o. Zemljemerska ulica 12, Ljubljana
172/36	1727 - Poljansko predmestje	ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o. Zemljemerska ulica 12, Ljubljana

3.1 Kratak opis zelenega posega

Investitor, družba Čelebić d.o.o. namerava graditi poslovno stanovanjski objekt Elipsa na Roški ulici v Ljubljani. V objekt želi umestiti tudi zdravstvene dejavnosti in ambulante.

Območje obravnave se nahaja v Poljanskem predmestju, na vogalu Roške ceste in Strupijevega nabrežja, pod Grajskim gričem. Območje na jugu meji na Ljubljaničo oziroma na Gruberjev kanal, v neposredni bližini se nahajajo rečne zapornice, za reko se dviga Golovec. Na severni strani meji na stavbo ekonomske šole s konca 19. stoletja (del kompleksa bivših vojašnic), na južni pa se odpira proti Gruberjevemu kanalu in dalje proti zelenim pobočjem Golovca.

Objekt Elipsa na Roški ulici ima predvidenih 12 etaž (4 podzemne in 8 nadzemnih). Skupna bruto tlorisna površina objekta je cca 15.778,24 m².

Objekt bo pretežno namenjen stanovanjem, s čimer bo izkoriščena izjemna lokacija s pogledi na Gruberjev kanal, Golovec in Grajski hrib. Del pritličja bo namenjen javnemu - poslovnemu programu. Investitor v pritličju želi umestiti tudi zdravstvene dejavnosti in ambulante. Pobuda investitorja izhaja iz dejanskih potreb po širitvi ponudbe zdravstvenih dejavnosti. V konkretnem primeru želijo umestiti ginekološki program, ki bo uporabnicam omogočil boljšo dostopnost do storitev.

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Območje obravnave obsega parcele: 172/29, 172/30, 172/31, 172/34, 172/35, 172/36, vse k.o. Poljansko predmestje, ki po določilih 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., 12/18 - DPN in 42/18, v nadaljevanju OPN MOL ID) ležijo v delu EUP PL-132 in delu EUP PL-94. EUP PL-132 ima predpisano namensko rabo prostora CU- osrednja območja centralnih dejavnosti, PL-94 pa je PC- površina pomembnejših cest.

Za območje obravnave velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta, Uradni list RS, št. 40/09, 78/10 in 42/18 (v nadaljevanju OPPN). Območje obravnave leži v prostorski enoti P3, kjer je predviden objekt D, ki je načrtovan v jugozahodnem vogalu območja OPPN, na stičišču Roške ceste in Strupijevega nabrežja.

Na delu območja OPPN velja Sklep o lokacijski preveritvi za del območja, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta (za dela prostorskih enot P3 in C3), Uradni list RS, št. 134/20.

Vlagatelj, ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije d.o.o., z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namene izpolnitve njegove **gradbene namere izgradnja Elipse na Roški ulici – dopusti individualno odstopanje** od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN in sicer, da se: dopusti odstopanje od določil 9. člena odloka OPPN (namembnost znotraj območja OPPN), tako da se v prvem odstavku doda, kje je določena namembnost objektov doda tudi: **12640 stavbe za zdravstveno oskrbo (ambulante, zdravstvene posvetovalnice)**. V prostorski enoti P3, kjer je predvidena gradnja poslovno-stanovanjskega objekta D z obveznim javnim programom v pritličju se dopustijo tudi ambulante in zdravstvene posvetovalnice.

Opis odstopanj:

Namembnost znotraj območja OPPN

Objekt bo pretežno namenjen stanovanjem, pri čemer bo del pritličja, ki je javno dostopen in orientiran proti Roški cesti, namenjen javnemu - poslovnemu programu.

Skladno z določilom 9. člena odloka OPPN (namembnost znotraj območja OPPN) bo v prostorski enoti P3 umeščen poslovno-stanovanjski program. Poleg poslovne dejavnosti se v pritličju dopusti tudi zdravstvena dejavnost in sicer samo ambulante, zdravstvene posvetovalnice. S predlagano razširitvijo nabora dejavnosti, bo v objekt možno umestiti ginekološki program.

Gre za namembnost, ki je dopustna v območjih z namensko rabo CU-centralne dejavnosti, že po splošnih določilih odloka OPN MOL ID. Skladno z 11. členom (dopustni objekti in dejavnosti po območjih namenske rabe) so dopustne tudi 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate.

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

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za EUP PL-132 in del EUP PL-94 so:

- 127., 129., 131., 132. in 133. člen Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), Uradni list RS 61/2017, ki določajo namen, vsebine, postopek, stroške in posledice veljavnosti lokacijske preveritve,
- 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,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18,
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta, Uradni list RS, št. 40/09, 78/10 in 42/18.

Skladno s 127. členom ZUreP-2 je lokacijska preveritev novi instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejše prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-2 v 127. členu v povezavi s 129. členom določa, da če zaradi **obstoja objektivnih okoliščin** investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, instrument lokacijske preveritve investitorju omogoča **individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev**.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg – gradnja objekta Elipsa na Roški ulici ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v OPPN so:

- druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije; iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Objektivne okoliščine bodo podrobneje navedene in obrazložene v Elaboratu lokacijske preveritve.

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana.

S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je izgradnja Elipse na Roški ulici, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN MOL ID ter OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

Nameravana gradnja v širšem smislu ne bo spremenila načrtovanega videza območja – temveč bo dopolnila predvideno celovito prostorsko ureditev skladno z urbanistično zasnovo predvideno v OPPN.

Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja. Nasprotno, predlagano individualno odstopanje bo omogočilo izvedbo projekta Elipsa na Roški ulici, kar bo z ureditvijo sedaj degradiranega območja pozitivno vplivalo na podobo mesta.

Gradnja Elipse na Roški ulici ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj so posegi predvideni na zemljiščih, ki so v lasti investitorja.

Na območju lokacijske preveritve je opredeljen varstveni režim s področja varstva kulturne dediščine. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s temi režimom saj predvideni posegi ne spreminjajo pogojev, ki so bili upoštevani že pri izdelavi OPPN, in na katere so bila pridobljena pozitivna mnenja pristojnih NUP v postopku izdelave OPPN.

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena), saj na območju lokacijske preveritve ni veljavnih državnih prostorskih aktov.

Glede na navedeno so izpolnjeni pogoj iz 1.,2.,3 in 4. alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2.

4. Priloge

<input checked="" type="checkbox"/>	I.	Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga) Naslov elaborata: Datum izdelave elaborata: Izdelovalec elaborata: LUZ d. d., Verovškova 64, Ljubljana, Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh. ZAPS ident. št. izdelovalca: 1520 A
<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

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 vlagatelja pobude:

Ivan Mirošič

Ime in priimek

Lastnoročni podpis

Žig

(za pravne osebe)

poslujemo brez žigov

