

L. ANKOVIĆ

Vlagatelj (ime in priimek oz. naziv pravne osebe) **IVAN KAPETANOVIĆ**

Naslov / sedež / pošta **Torovo 9, 1217 Vodice**
1000 Ljubljana

Telefon / e - pošta

Datum **Februar 2018**

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

Mestna občina Ljubljana
Mestna uprava

sprejemni žig MOL

Prejeto: **11-02-2018**

Številka zadeve: **35040-3/2018-24**

Sig. z.: **LJG**

Pril.: **3 (3x MAPA 1x CD)**

Vredn.:

vspis: MBH

POBUDA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

u

- 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
3227	k.o. Ajdovščina	Ivan Kapetanović in drugi

3.1 Kratak opis zelenega posega

Obstoječo stavbo na parceli št. 3227 k.o. Ajdovščina, z naslovom Dvorni trg 1, je potrebno gradbeno tehnično obnoviti, ker je z vidika potresne, materialno tehnične in požarne varnosti neustrezna. Nastale so izredne razmere. Od leta 2017 so na objektu vidne gradbeno tehnične poškodbe. Stavba se poveša, tako stropne plošče kot fasadne stene. Odstopanja konstrukcij od varnostnih standardov so zabeležena z geodetskimi izmerami in z geomehanskimi pregledi.

Geodetske izmere kažejo, da se je stavba v smeri proti Ljubljani povescila za 13-15cm, geomehansko poročilo ugotavlja, da je na južnem delu stavbe spremenjena nosilna struktura tal zaradi očitno spremenjenih podzemeljskih vodnih tokov.

Ker lastniki stavbe niso kulturna institucija, želijo rekonstrukcijske posege izvajati za dejavnost, ki bo skladna z obstoječo gostinsko namembnostjo, to je za hotel.

Za posege sanacije je bila izdelana Idejna zasnova, št. projekta 27-2016, Atelje Vozlič arhitekturno projektiranje.

Načrt je bil usklajen s predstavniki Republiškega zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Načrt predvideva v kontekstu obnove in rekonstrukcije v kletih in v pritličju na koti Kongresnega trga ohranitev pretežno gostinske namembnosti. V etažah nad pritličjem bi se izvedla sprememba namembnosti. Namesto stanovanj, ki so izpraznjena, bi se uredile površine za hotelsko dejavnost, hotel s 24 sobami. Tlorisni gabariti objekta ter fasade se ne bodo spreminjale.

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

V veljavnem prostorskem aktu je za območje enote urejanja prostora SL-236 opredeljena podrobnejša namenska raba prostora z oznako CDk.

To je oznaka za območja centralnih dejavnosti za kulturo. V kontekstu te namembnosti je nadalje navedeno, da so dopustni objekti in dejavnosti za 12610 - Stavbe za kulturo in razvedrilo ter 12620 - Muzeji in knjižnice.

Med drugim so pogojno dopustni objekti in dejavnosti še 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, 12301 Trgovske stavbe (do 200,00 m² BTP objekta ali dela objekta), 12203 Druge poslovne stavbe, 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti in 12420 Garažne stavbe vendar le če dopolnjujejo osnovno namembnost območja.

Predlog prenove in rekonstrukcije odstopa od dopustnega po predlagani namembnosti v etažah nad pritličjem, oziroma v kontekstu celotne EUP dopolnjuje kulturno dejavnost Filharmonije.

Predlaga se, da se zaradi izrednih razmer v Prilogi 1 OPN MOL ID Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP) za del obravnavane enote urejanja prostora EUP SL-236 opredeli urbanistični pogoj, da se za rekonstrukcijo obstoječe stavbe, ki leži na parceli št. 3227, k. o. Ajdovščina, dopusti tudi namembnost, ki je skladna z obstoječo gostinsko rabo, to je za hotel.

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

Predlog za spremembo opredelitve podrobnejše nameske rabe za stavbo Dvorni trg 1 utemeljujemo na osnovi:

- urgentno potrebne gradbeno tehnične sanacije in rekonstrukcije obstoječe stavbe zaradi vidnih deformacij in posedanja obstoječega objekta. Potrebnost posegov dokazuje tako geodetska izmera s katero se je ugotovil poves tal v smeri Ljubljane za 12cm (Geodetski biro RTL d.o.o., št. Projekta 51/2017 z dne 12.12.2018) kakor tudi geološko geomehansko poročilo, ki na osnovi sondiranja tal ugotavlja, da je na delu objekta bliže Ljubljani teren slabe kakovosti (Geološko geomehansko poročilo št.P 763/17-710-2 o sestavi tal na lokaciji objekta Dvorni trg 1)
- historično izpričane namenske rabe stavbe Dvorni trg 1, kjer so v pritličju in kleti lokali in v nadstropjih stanovanja.

Z OPN MOL ID opredeljena namembnost za centralne dejavnosti za kulturo, zaradi urgentne sanacije ni mogoča. Stavba sedaj ni namenjena kulturnim dejavnostim in sedanji lastniki nimajo možnosti za tovrstno dejavnost. Stavba je originalno členjena v več manjših prostorov. V etažah bi brez radikalne odstranitve nosilnih sten ne bila primerna za javne prostore namenjene kulturi.

Utemeljitev predloga sloni na osnovi izpolnjevanja pogojev za lokacijsko preveritev po določenih ZUrep-2 in sicer:

- po 127.členu, 2.alineja: za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta se dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev;
- po 129.členu, ki določa pogoje za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je v točki 3, v 1. alineji navedeno, da je odstopanje dopustno, ko gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

V primeru stavbe Dvorni trg 1 predstavlja uskladitev z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, uskladitev gradbeno tehničnih karakteristik objekta in možnosti rekonstrukcije s prizidavo kleti za namembnost, ki jo je dejansko mogoče realizirati v kontekstu urgentne konsolidacije objekta na dani lokaciji. Dejstvo je tudi, da stavba ni bila zgrajena za kulturne prireditvene dejavnosti in v obstoječem stanju ne omogoča prireditve za večje število obiskovalcev. Prenova za ta namen bi terjala velike spremembe, obsežno odstranjevanje stavbnega tkiva. Stavba je v kontekstu razvoja Ljubljane od nekdanje predstavljal stavbo za bivanje, smiselno tudi za bivanje obiskovalcev, v obliki hotela.

Nadalje so izpolnjeni pogoji za individualno odstopanje določil za stavbo Dvorni trg 1 tudi ker:

- predvideni posegi niso v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njimi 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,
- ne bo zmanjšana možnost pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

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

Predlog za spremembo opredelitve podrobnejše nameske rabe za stavbo Dvorni trg 1 utemeljujemo na osnovi:

- urgentno potrebne gradbeno tehnične sanacije in rekonstrukcije obstoječe stavbe zaradi vidnih deformacij in posedanja obstoječega objekta. Potrebnost posegov dokazuje tako geodetska izmera s katero se je ugotovil poves tal v smeri Ljubljane za 12cm (Geodetski biro RTL d.o.o., št. Projekta 51/2017 z dne 12.12.2018) kakor tudi geološko geomehansko poročilo, ki na osnovi sondiranja tal ugotavlja, da je na delu objekta bliže Ljubljani teren slabe kakovosti (Geološko geomehansko poročilo št.P 763/17-710-2 o sestavi tal na lokaciji objekta Dvorni trg 1)
- historično izpričane namenske rabe stavbe Dvorni trg 1, kjer so v pritličju in kleti lokali in v nadstropjih stanovanja.

Z OPN MOL ID opredeljena namembnost za centralne dejavnosti za kulturo, zaradi urgentne sanacije ni mogoča. Stavba sedaj ni namenjena kulturnim dejavnostim in sedanji lastniki nimajo možnosti za tovrstno dejavnost. Stavba je originalno členjena v več manjših prostorov. V etažah bi brez radikalne odstranitve nosilnih sten ne bila primerna za javne prostore namenjene kulturi.

Utemeljitev predloga sloni na osnovi izpolnjevanja pogojev za lokacijsko preveritev po določenih ZUrep-2 in sicer:

- po 127.členu, 2.alineja: za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta se dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev;
- po 129.členu, ki določa pogoje za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je v točki 3, v 1. alineji navedeno, da je odstopanje dopustno, ko gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

V primeru stavbe Dvorni trg 1 predstavlja uskladitev z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, uskladitev gradbeno tehničnih karakteristik objekta in možnosti rekonstrukcije s prizidavo kleti za namembnost, ki jo je dejansko mogoče realizirati v kontekstu urgentne konsolidacije objekta na dani lokaciji. Dejstvo je tudi, da stavba ni bila zgrajena za kulturne prireditvene dejavnosti in v obstoječem stanju ne omogoča prireditve za večje število obiskovalcev. Prenova za ta namen bi terjala velike spremembe, obsežno odstranjevanje stavbnega tkiva. Stavba je v kontekstu razvoja Ljubljane od nekdanje predstavljal stavbo za bivanje, smiselno tudi za bivanje obiskovalcev, v obliki hotela.

Nadalje so izpolnjeni pogoji za individualno odstopanje določil za stavbo Dvorni trg 1 tudi ker:

- predvideni posegi niso v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njimi 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,
- ne bo zmanjšana možnost pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

4. Priloge	
<input type="checkbox"/>	<p>Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga)</p> <p>Naslov elaborata:</p> <p>ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL EUP SL 236, za stavbo Dvorni trg 1</p> <p>Datum izdelave elaborata: februar 2018</p> <p>Izdelovalec elaborata: Jadranka Grmek, univ.dipl.inž.arh., Genius loci d.o.o., Dunajska 158</p> <p>ZAPS ident. št. izdelovalca: A-0038</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

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 Kapetanovič

Ime in priimek

Lastrnočni podpis

LJUBLJANSKI DVOR
 18
IVAN KAPETANOVIČ s.p.
 (za pravne osebe)
 DVORNI TRG 1
 1000 LJUBLJANA