

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

Naslov / sedež / pošta **Cesta v Kleče 12, 1000 Ljubljana**

Telefon / e - pošta

+386 51 639 374 ; ivan.wirlich@celebic.si Uddetek za

Datum

24.6.2020



Ljubljana

urejanje
prostora

Mestna uprava

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

sprejemni žig MOL		Sig z:
Prejeto:	14-04-2020	BAJ
Številka zadeve:	35050-7/2019-19	Prih.
		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. Cesta v Kleče 12, Ljubljana
172/30	1727 - Poljansko predmestje	ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o. Cesta v Kleče 12, Ljubljana
172/31	1727 - Poljansko predmestje	ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o. Cesta v Kleče 12, Ljubljana
172/34	1727 - Poljansko predmestje	ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o. Cesta v Kleče 12, Ljubljana
172/35	1727 - Poljansko predmestje	ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o. Cesta v Kleče 12, Ljubljana
172/36	1727 - Poljansko predmestje	ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o. Cesta v Kleče 12, Ljubljana

3.1 Kratak opis zelenega posega

Investitor, družba Čelebić d.o.o. namerava graditi poslovno stanovanjski objekt Hiša Roška ob Roški cesti v Ljubljani.

Lokacija objekta se nahaja na izpostavljeni točki na vogalu Roške ceste in Strupijevega nabrežja, pod Grajskim gričem. Lokacija na jugu meji na Ljubljanico, v neposredni bližini se nahajajo rečne zapornice, za reko se dviga Golovec.

Volumen stavbe se tangencialno dotika prostora ob ringu in širi proti prosti zeleni površini v notranjosti stavbnega otoka. 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.

Hiša Roška ima predvidenih 12 etaž (4 podzemne in 8 nadzemnih). Tlorisni horizontalni gabarit novega objekta je elipsaste oblike dimenzij 56,00m x 22,40 m. Višinski gabarit novega objekta je 27,60 m merjeno od kote +/ 0,00 (296,20 m n. v.) do vrha venca strehe, globina zadnje kletne etaže je na -12,25 m merjeno od kote +/- 0,00 (296,20 m n. v.). Skupna bruto tlorisna površina objekta je 15.778,24 m², skupna neto površina pa 13.969,63 m².

Gre za visok prostostoječ objekt (višina venca je 24,50 m), ki bo zaradi elipsastega volumna deloval stolpasto proti osi Roške ceste, ob Strupijevega nabrežju pa kot blok večjih dimenzij. Na strehi je umaknjena terasna etaža, ki z izdatno uporabo zelenja dematerializira enovit volumen.

Objekt bo namenjen stanovanjem, pri čemer bo del pritličja namenjen javnemu - poslovnemu programu, s čimer bo izkoriščena izjemna lokacija s pogledi na Gruberjev kanal, Golovec in Grajski hrib. Glavni vhod v stanovanjski del stavbe je s severne plaze ob Roški cesti, javni program je skoncentriran na zahodni in vzhodni konici objekta, v preostanku pritličja stanovanja izkoriščajo lego ob vodi. Vhod v garažo je na JZ strani, tako se negativni vpliv hrupa vozil zmanjša do najmanjše možne mere.

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Območje obravnave obsega parcele: 172/4, 172/22 (del), 172/26 (del) 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 C17/21 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, in v prostorski enoti C3, kjer je načrtovana ureditev Roške ceste in Strupijevega nabrežja, in v zahodnem delu, od križišča z Roško cesto do uvoza v podzemno garažo objektov, tudi dovoz motornih vozil.

Vlagatelj, ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije d.o.o., z lokacijsko preventivno predlaga, da se za namene izpolnitve njegove **gradbene namere izgradnja Hiša Roška – dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN in sicer, da se:**

1. dopusti odstopanje od določil 9. člena odloka OPPN (namembnost znotraj območja OPPN), in sicer da je v prostorski enoti P3 predvidena gradnja poslovno-stanovanjskega objekta D z obveznim javnim programom v delu pritličja.
2. dopusti odstopanje od določil 12. člena odloka OPPN (pogoji za oblikovanje objektov), in sicer da se dopusti **vertikalno in horizontalno členitev fasade.**
3. dopusti odstopanje od določil 28. člena odloka OPPN (dopustna odstopanja od načrtovanih ureditev) in sicer tako, da se tlorisni gabariti osnovnega objekta smejo spremeniti do $\pm 2\%$, vendar ne več kot za +2,00 m tudi na strani objekta D proti Strupijevega nabrežju. **Proti**

Strupijevemu nabrežju se dopusti izvedba balkonov, ki presegajo območje predvidene stavbe D.

Opis odstopanj:

1. Javni program v pritličju

Objekt bo pretežno namenjen stanovanjem, pri čemer bo del pritličja, ki je javno dostopen in orientiran proti Roški cesti, namenjen javnemu - poslovnemu programu. Glavni vhod v stanovanjski del stavbe je s severne plaze ob Roški cesti, javni program je skoncentriran na zahodni in vzhodni konci objekta.

Preostali del pritličja bo namenjen stanovanjem, saj zaradi padca terena proti Strupijevemu nabrežju in Grubarjevemu kanalu ni možno zagotoviti javnega dostopa. Na južni strani ob Grubarjevem kanalu je dvometrska višinska razlika, ki bo premoščena s sistemom terasastih vrtov, ki ustvarjajo mehak prehod od stavbe do ureditve nabrežja, od zasebnosti stanovanj do javnega sprehajališča ob reki.

Skladno z določilom 9. člena odloka OPPN (namembnost znotraj območja OPPN) bo v prostorski enoti P3 upoštevana obveza po zagotovitvi javnega programa, vendar le v delu objekta proti Roški cesti, kjer je možen javni dostop.

2. Členitev fasade

Fasada objekta sledi elipsasti zasnovi in funkciji objekta v obliki meandrastih balkonov, ki pripadajo posameznim stanovanjem. Oblikovanje balkonov bo razgibalo volumen stavbe in ustvarilo kvalitetne bivalne pogoje ter izkoristilo naravne danosti lokacije s pogledi proti reki in zelenim pobočjem Golovca. Zelenje kot vodilni motiv tudi preko ozelenitve fasade (korita na balkonih) preide vse do terasne etaže.

Določilo 12. člena odloka OPPN (pogoji za oblikovanje objektov), ki za P3 predpisuje, naj bo poudarjena vertikalna členitev fasade je omejujoče, saj omejuje izvedbo investicije v svoji smiselni arhitekturni celovitosti. Odstop od tega pogoja ne spreminja celovitosti prostorskih pogojev gradnje na tem ureditvenem območju.

3. Dopustna odstopanja tlorisnega gabarita

Tlorisni horizontalni gabarit objekta je elipsaste oblike in znaša v skladu z OPPN (upoštevajoč tolerance) 56,00 m x 22,40 m.

Določilo 28. člena odloka OPPN (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev), predpisuje da se tlorisni gabariti objekta smejo spremeniti do $\pm 2\%$, vendar ne več kot za +2,00 m. Tlorisne osne dimenzije osnovnega objekta so bile povečane za 2 %, računano po oseh elipse, kar je v okviru toleranc v OPPN. Pri čemer pa ni v celoti upoštevano določilo, da tlorisni gabarit objekta na strani proti Strupijevemu nabrežju ne sme bit presežen, saj tlorisni gabarit presegajo balkoni. Odstop od tega določila je posledica zagotavljanja kvalitetnih bivalnih pogojev z upoštevanjem naravnih danosti lokacije.

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 kasama, 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 Hiša Roška ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v OPPN so:

- fizične lastnosti zemljišča, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije (višinska razlika na lokaciji) iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2,
- nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejemanjem prostorskega akta niso bile uporabljene, so pa ustrezne in primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora (racionalne prostorske rešitve, sodobno oblikovanje, učinkovita raba energije) iz druge alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Objektivne okoliščine so podrobneje navedene v točki 4.2 elaborata, ki je priloga k tej pobudi.

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 Hiše Roška, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN MOL ID ter OPPN za dele območij urejanja C17/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta, ki se z lokacijsko preventivijo 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. Gre za sodobno oblikovan objekt, ki bo predstavljal novo prostorsko dominantno. Visok prostostoječ objekt bo zaradi elipsastega volumna deloval stolpasto proti osi Roške ceste, ob Strupijevem nabrežju pa kot blok večjih dimenzij. Velik poudarek je tudi pri oblikovanju zelenih površin, tako v sklopu zunanje ureditve, kot z ozelenitvijo fasade. Na strehi je umaknjena terasna etaža, ki z izdatno uporabo zelenja dematerializira enovit volumen.

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 Hiše Roška, kar bo z ureditvijo sedaj degradiranega območja pozitivno vplivalo na podobo mesta.

Gradnja Hiše Roška 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. člena ZUreP-2.

4. Priloge		
<input checked="" type="checkbox"/>	I.	<p>Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga)</p> <p>Naslov elaborata: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA PL-132 (P3)</p> <p>Datum izdelave elaborata: Februar 2020, dopolnitev: April 2020</p> <p>Izdelovalec elaborata: LUZ d. d., Verovškova 64, Ljubljana, Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.</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. 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.

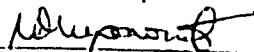
2. MOL OUP lahko zahteva dopolnitev te pobude ali elaborata lokacijske preveritve zaradi strokovnih ugotovitev MOL ali zahtev nosilcev urejanja prostora, ki v postopku podajo mnenje o ustreznosti elaborata.

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

Podpis vlagatelja pobude:

Jvan Mirotić

Ime in priimek



Lastnoročni podpis

Žig

(za pravne osebe)

poslujemo brez žiga

