

Vlagatelj (ime in priimek oz. naziv pravne osebe)	URBI d.o.o., Oblikovanje prostora
Naslov / sedež / pošta	direktorica: Barbara Dalla Valle Trnovski pristan 2 1000 Ljubljana
Telefon / e - pošta	014201880 info@urbi.si
Datum	27. 02. 2025

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

Mestna občina Ljubljana		Oddelki za urejanje prostora
Mestna uprava		
sprejemni žig MOL		
Prejeto:	27-02-2025	Št. z.: JOB
Številka zadeve:	35023-1/2025-1	Pri.: Vredn.:

POBUDA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

1. Namen lokacijske preveritve (ustrezno označi)

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) podajam pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za naslednji namen:

- A. Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)
- B. Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen ZUreP-3) v povezavi s 300. čl. ZUreP-3
- C. Omogočanje začasne rabe prostora (137. člen ZUreP-3)

2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
212/45	1695 – Karlovško predmestje	[redacted] Ljubljana
212/48	1695 – Karlovško predmestje	A-Z sistemi, razvoj in storitve d.o.o., Ob dolenski železnici 12, 1000 Ljubljana, [redacted] Ljubljana, [redacted] Ljubljana
212/49	1695 – Karlovško predmestje	[redacted] Ljubljana
212/50	1695 – Karlovško predmestje	[redacted] Ljubljana
212/51	1695 – Karlovško predmestje	[redacted] Ljubljana
212/52	1695 – Karlovško predmestje	[redacted] Ljubljana
212/53	1695 – Karlovško predmestje	[redacted] Ljubljana
212/57	1695 – Karlovško predmestje	A-Z sistemi, razvoj in storitve d.o.o., Ob dolenski železnici 12, 1000 Ljubljana

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
212/58	1695 – Karlovško predmestje	[redacted] Ljubljana
212/59	1695 – Karlovško predmestje	[redacted] Ljubljana
212/70	1695 – Karlovško predmestje	[redacted] Ljubljana
212/71	1695 – Karlovško predmestje	[redacted] Ljubljana
212/74	1695 – Karlovško predmestje	A-Z sistemi, razvoj in storitve d.o.o., Ob dolenski železnici 12, 1000 Ljubljana
212/75	1695 – Karlovško predmestje	A-Z sistemi, razvoj in storitve d.o.o., Ob dolenski železnici 12, 1000 Ljubljana, [redacted] Ljubljana, [redacted] Ljubljana
212/76	1695 – Karlovško predmestje	A-Z sistemi, razvoj in storitve d.o.o., Ob dolenski železnici 12, 1000 Ljubljana, [redacted] Ljubljana, [redacted] Ljubljana
214/38	1695 – Karlovško predmestje	vsakokratni lastnik nepremičnine (lastnina na skupnem delu stavbe): [redacted] Ljubljana, [redacted] Ljubljana, A-Z sistemi, razvoj in storitve d.o.o., Ob dolenski železnici 12, 1000 Ljubljana

3.1 Kratak opis želenega posega

Izvedba postopka lokacijske preveritve v skladu s 300. čl. ZUreP-3 za namen legalizacije stavbe na naslovu Ob dolenski železnici 74, 1000 Ljubljana, s šifro 2096 po GURS, ki je vpisana v kataster stavb, na stavbnem zemljišču z namensko rabo SSc (pretežno eno in dvostanovanjske površine) in enoto urejanja prostora RN-509, pri čemer se zagotovi čim večja skladnost z njegovo okolico glede namembnosti lege, velikosti in oblikovanja objekta in čim manjša odstopanja od izvedbene regulacije prostora.

Obstoječa stavba ima pridobljeno gradbeno dovoljenje (v prilogi). Objekt ni zgrajen v skladu z gradbenim dovoljenjem, saj je bil l. 2001 in l. 2005 prizidan. Za objekt je bila izdana odločba Inšpektorata RS za okolje in prostor (v prilogi). Pripravljena je bila dokumentacija za legalizacijo, št. projekta A-2022/26, ki jo je v jun. 2022 izdelala družba ARHI-3K d.o.o., Ljubljana. Skladnost z OPN ni bila v celoti ugotovljena, zato legalizacija ni možna. Del obstoječe tristanovanjske stavbe, kjer je notranje stopnišče, ima ravno streho in etažnost P+2, kar ni skladno z 21. čl. OPN MOL ID, zato se predlaga izvedba lokacijske preveritve. Sklep o lokacijski preveritvi bo podlaga za postopek legalizacije.

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Del objekta s stopniščem je P+2 z ravno streho do 7°. Najvišja etaža se ne šteje ne kot Po ne kot T, zato etažnost dela objekta ni skladna s 21. členom

3.3 Utemeljitev predloga za izvedbo postopka lokacijske preveritve glede na 134. – 140. člen ZUreP-3

UTEMELJITEV glede na 136. čl. ZUreP-3:

Investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin obstoječa pozidanost zemljišča in izvedenost objekta, tehnična rešitev izvedbe notranjega stopnišča z ravno streho, na katero investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

Individualna odstopanja so dopustna, saj je namera skladna s cilji urejanja prostora, ki so v javnem interesu (2. člen ZUreP-3):

- zagotavljajo priprava, sprejem in izvajanje prostorskih aktov;
- omogočajo kakovostne življenjske razmere in zdravo življenjsko okolje;
- zagotavlja racionalna raba prostora ter ohranjajo prostorske zmogljivosti za sedanje in prihodnje generacije.

Individualna odstopanja so dopustna, saj so skladna z določbami OPN MOL SD, in sicer: z usmeritvami za zasnovano poselitve s stališča varstva okolja in omejitev v prostoru (koncentracija poselitve, izraba obstoječih stavb), s temeljnimi merili in usmeritvami za urbanistično urejanje prostora MOL (prednostno zagotavljanje površin za pozidavo znotraj že urbaniziranih območij (razvoj »navznoter« z zgoščevanjem poselitve in prenovo) in spodbujati notranji razvoj z zgoščevanjem in dopolnjevanjem pozidave), z zasnovano razmestitve dejavnosti v prostoru

– 6.2.1 Stanovanja (zagotoviti ustrezne površine za gradnjo vseh vrst stanovanj, zagotoviti pestro stanovanjsko ponudbo, bogatejšo strukturiranost stanovanjske pozidave oziroma raznolike tipe stanovanj in različna bivalna okolja, ki ustrezajo tipološko diferencirani strukturi družin; stanovanjska gradnja ima v okvirih obstoječe poselitve prednost pred širjenjem površin na kmetijska zemljišča oziroma v odprt prostor).

Individualna odstopanja so dopustna, saj so skladna z 9. čl. OPN MOL ID. Stavba je namenjena stalnemu bivanju, v njem so tri stanovanja, kar je v skladu z namensko rabo SSce. Tri- in večstanovanjska stavba je dopustna na podlagi PPIP iz Priloge 1 za EUP RN-509. Z individualnim odstopanjem od OPN bo dosežen investicijski namen. Nameravana gradnja ne bo bistveno spremenila ali poslabšala videza območja.

Individualna odstopanja so dopustna, saj ne zmanjšujejo možnost pozidave sosednjih zemljišč. Območje zazidanosti z obstoječimi objekti na sosednjih zazidljivih zemljiščih ostane nespremenjeno.

Individualna odstopanja so dopustna, saj na območju LP ni državnih prostorskih izvedbenih aktov ali območij, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja.

UTEMELJITEV glede na 136. čl. ZUreP-3:

Individualno odstopanje se dopusti glede velikosti – del etažnosti obstoječega objekta (P+2) z ravno streho. Višina objekta ne presega višine ostalih stanovanjskih objektov v ulici. Skladnost glede namembnosti, lege in oblikovanja je zagotovljena.

4. Priloge

<input type="checkbox"/>	I.	Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga) Naslov elaborata: <u>Elaborat lokacijske preveritve za EUP RN-509 po OPN MOL ID</u> Datum izdelave elaborata: <u>februar 2025</u> Izdelovalec elaborata: <u>Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh.</u> ZAPS ident. št. izdelovalca: <u>2170 PA PPN</u>
<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.	ZK izpis

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:

Barbara Dalla Valle

Ime in priimek

Lastnoročni podpis


Zig Zag
(za pravne osebe)
