

Vlagatelj (ime in priimek oz. naziv pravne osebe) **Rožni vrtovi d.o.o.**
Naslov / sedež / pošta **Slovenska cesta 16,
1000 Ljubljana**

Telefon / e - pošta

Datum **Maj 2024**



Mestna občina
Ljubljana

Mestna uprava

Oddelek za
urejanje
prostora

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

sprejemni žig MOL

Prejeto:	12-06-2024	Sig. z.:	MD
Številka zadeve:	35023-18/2024-1	Prii.:	1
		Vredn.:	

JOB
um

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)
- 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
609/1	1723 - Vič	ROŽNI VRTOVI, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Slovenska cesta 16, 1000 Ljubljana
610	1723 - Vič	ROŽNI VRTOVI, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Slovenska cesta 16, 1000 Ljubljana

3.1 Kratak opis želenega posega

Lastnik zemljišča želi na zemljiščih s parcelnimi št. 609/1 in 610, obe k.o. 1723 - Vič, zgraditi objekte. V podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih je navedeno, da je dopustna višina objektov v križišču cest Rožna dolina Cesta II in Bobenčkova ulica do P+2+T ali do P+1+2T. Ker se Bobenčkova ulica nahaja na drugi lokaciji in se s cesto Rožna dolina Cesta II ne stika, je nedvoumno razvidno, da je v OPN MOL ID napačno navedeno ime ulice v križišču, ki določa podrobna določila glede višine objektov v EUP RD-320.

Z lokacijsko preveritvijo predlagamo, da se za namene izpolnitve gradbene namere, dopusti individualno odstopanje od podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev v OPN MOL ID in sicer od navedbe lokacije, ki določa višino objektov v EUP RD-320.

Dopustitev odstopanja bi omogočila izvedbo investicije, kar sedaj onemogoča napačna navedba lokacije na območju lokacijske preveritve.

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Naročnik z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namen izpolnitve gradbene namere dopusti individualno odstopanje od podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev v OPN MOL ID in sicer, da se dopusti odstopanje od določil, ki določajo, da je višina objektov v križišču cest Rožna dolina Cesta II in Bobenčkova ulica določena do P+2+T ali do P+1+2T.

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

Skladno s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev novi instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejšo prilagajanje in manjša odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN. ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s 136. členom določa, da če zaradi obstoja objektivnih okoliščin investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju iz OPN, lahko občina z instrumentom lokacijske preveritve investitorju omogoči individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg – gradnja objekta – ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v OPN, so medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta; iz tretje alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3.

To okoliščino predstavljajo določila podrobnih prostorsko izvedbenih pogojev OPN MOL ID, ki določajo, da je višina objektov v križišču cest Rožna dolina Cesta II in Bobenčkova ulica določena do P+2+T ali do P+1+2T.

Ker je iz seznama ulic v Ljubljani in zemljevida ulic v Ljubljani razvidno, da se Bobenčkova ulica nahaja na drugi lokaciji in da se navedena določila očitno ne nanašajo na Bobenčkovo ulico temveč na Šestovo ulico, se zaradi zgoraj navedene okoliščine se predlaga, da se dovoli manjše odstopanje od določil za navedena zemljišča.

Utemeljitev skladnosti s 136. členom ZUreP-3:

Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Eden izmed temeljnih načel prostorskega razvoja MOL je, da s kakovostno zasnovo organizacije prostora in omrežja naselij zagotavlja smotno rabo prostora, pogojev za krepitev gospodarskega in družbenega razvoja ter aktivno varovanje okoljskih potencialov na območju MOL. Cilji prostorskega razvoja MOL so ohraniti in razvijati nacionalno, gospodarsko, socialno in kulturno samobitnost ter širiti gospodarski in ustvarjalni vpliv MOL v širši prostor.

Predlagano individualno odstopanje je v skladu s cilji prostorskega razvoja MOL ni v nasprotju z javnim interesom.

Temeljna merila in usmeritve za urbanistično urejanje prostora MOL je prednostno zagotavljanje površin za pozidavo znotraj že urbaniziranih območij (razvoj »navznoter« z zgoščevanjem poselitve in prenovo).

Predlagano individualno odstopanje je v skladu s temeljnimi strateškimi cilji, saj omogoča pozidavo slabo izkoriščenega zemljišča. Predlagano individualno odstopanje je v skladu z usmeritvami za določitev namenske rabe zemljišč in organizacijo dejavnosti v prostoru. S predlaganim odstopanjem se ne spreminja namenska raba prostora, niti ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta

S predlaganim individualnim odstopanjem se še vedno lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je gradnja objektov v EUP RD-320, za gradnjo katere je v prostorskem izvedbenem aktu določeno območje, ki določa višino objektov, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN MOL ID, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

Glede na navedeno se z dopustitvijo individualnega odstopanja doseže realizacija investicijske namere investitorja, brez poseganja in spreminjanja drugih prostorskih izvedbenih pogojev. Zaradi individualnega odstopanja se ne bo spremenil načrtovan videz območja, niti ne bo vplival na podobo naselja. Nameravani posegi lahko dosežejo 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.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

Vplivi nameravane gradnje na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Odstop od določila glede navedbe lokacije, ki določa višino objektov bo omogočal gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je gradnja objektov višine do P+2+T ali do P+1+2T v točno določenem križišču dveh cest ter ni v neskladju z namensko rabo sosednjih zemljišč, niti ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Z odstopom od navedbe lokacije, ki določa višino objektov ne bo zmanjšana možnost pozidave sosednjih zemljišč, saj predlagano odstopanje od določil OPN MOL ID omogoča interpretacijo dopustnih višin objektov in s tem gradnjo, pri čemer se možnost pozidave sosednjih zemljišč ohranja skladno z določili OPN MOL ID..

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti

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 ne spreminja dopustnih določil za gradnjo objektov.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

4. Priloge

<input checked="" type="checkbox"/>	I.	Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga) Naslov elaborata: Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil OPN MOL ID za EUP RD-320 Datum izdelave elaborata: Maj 2024 Izdelovalec elaborata: Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova ul. 64, 1000 Ljubljana ZAPS ident. št. izdelovalca: Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh., ZAPS A – 1520
<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:

PETER PRASLER

Ime in priimek

Lastnoročni podpis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Prasler', written over a horizontal line.

Žig

(za pravne osebe)

