



Mestna občina
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

Številka: 35023-4/2022-92

Datum: 20. 3. 2025

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

**PRIPRAVILA: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,
Oddelek za urejanje prostora**

ZUNANJI

STROKOVNJAK: /

**NASLOV: Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del prostorske enote P7 v
območju zazidalnega načrta za območje Potniškega centra Ljubljana**

**POROČEVALCA: mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje
prostora
Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske
izvedbene akte in prenovo**

PRISTOJNO

DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA:

**Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del
prostorske enote P7 v območju zazidalnega načrta za območje Potniškega centra Ljubljana.**

Župan

Mestne občine Ljubljana

Zoran Janković

Priloge:

- predlog sklepa z obrazložitvijo
- izsek iz OPN MOL – ID s prikazom meje območja lokacijske preveritve
- Izsek iz ZN PCL s prikazom meje območja lokacijske preveritve

Na podlagi 299. člena v povezavi s tretjim odstavkom 338. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-1O, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24 - EZ-2, 81/24 - ZORZFS-A, 109/24) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za del prostorske enote P7 v območju zazidalnega načrta za območje Potniškega centra Ljubljana

1. člen

(1) S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišče, ki obsega naslednje parcele v katastrski občini 1737 Tabor: 2027/2, 2032/5, 2032/8, 2034/1, 2037/3, 2037/5, 2038/1, 2039/1, 2040/1, 2040/3, 2043/2, 2044/1, 2045, 2046/1, 2047/1, 2048/1, 2048/3, 2049, 2050/1, 2053/1, 2054/1, 2055, 2056/1, 2057, 2058 in 2059/1 oziroma parcele, ki bodo nastale s parcelacijo teh parcel.

(2) Območje lokacijske preveritve se 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 – obvezna razlaga, 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, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22) nahaja v enoti urejanja prostora PC-6 s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

(3) Območje lokacijske preveritve se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje Potniškega centra Ljubljana (Uradni list RS, št. 107/06-4601, 83/08-3651, 43/09-2142, 78/10-4264, 109/11-4952 in 42/18-2121, v nadaljnjem besedilu: ZN PCL) in se nahaja v delu prostorske enote P7.

2. člen

(1) Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v:

- a) 8. členu ZN PCL pod podnaslovom "Načrtovani posegi, predvidene dejavnosti in zmogljivosti" v osemnajstem odstavku, ki določa dopustne dejavnosti v prostorski enoti P7, in sicer tako, da se v prostorski enoti P7 dopustijo tudi 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, 12620 Muzeji in knjižnice, 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo ter 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (od teh le tiste, ki ne potrebujejo nastanitve – npr. ambulate, zdravstvene posvetovalnice);
- b) 10. členu ZN PCL pod podnaslovom »Etažnost in višine objektov«, v sedmem odstavku z naslovom »– Prostorska enota P7:«, ki določa etažnost in višino objektov, in sicer tako, da je objekt A7 višine h = maksimalno 72,00 m nad koto 306,80 m n. v., oziroma h = maksimalno 82,00 m nad koto terena $\pm 0,00$, ki znaša 296,80 m n. v.;
- c) 10. členu ZN PCL pod podnaslovom »Elementi določitve umeščanja načrtovanih ureditev v prostor«, v delu, ki določa pomen regulacijskih elementov (GMn, GLn) in sicer tako, da objekt A7 lahko presega GMn – gradbeno mejo v nadstropju in GLn – gradbeno linijo v nadstropju do +3 m oziroma je od njiju lahko odmaknjen v notranjost;
- č) 28. členu ZN PCL v sedmem odstavku, ki določa dopustno etapnost izgradnje objektov, in sicer tako, da objekt A7, tisti del objekta B7, ki je v območju lokacijske preveritve in tisti del objekta B73, ki je v območju lokacijske preveritve, predstavljajo vsak svoj posamezen zaključeni sklop, ki se lahko gradi kot samostojna etapa;
- d) 29. členu ZN PCL v šestem odstavku, ki določa, da se najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za predvidene objekte in površine v prostorski enoti P7 pridobi z javnim natečajem, in sicer tako, da za objekt A7 javnega natečaja ni treba izvesti;
- e) grafičnih načrtih »3.3 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo streh« ter »3.4 Značilni prerezi in pogledi«, ki za objekt B73 določata višino max. 20 m, in sicer tako, da se

upoštevata višina objekta B73, ki je določena v 10. členu ZN PCL pod podnaslovom »Etažnost in višina objektov«, v sedmem odstavku z naslovom »– Prostorska enota P7:«.

(2) Odstopanja od regulacijskih elementov (GMn, GLn) v skladu s točko c) prejšnjega odstavka so dopustna pod pogojem, da se bruto etažne površine objekta A7 zaradi teh odstopanj ne povečajo.

(3) Odstopanja od dopustne etapnosti izgradnje objektov v skladu s točko č) prvega odstavka tega člena so dopustna pod naslednjimi pogoji:

- da se objekte v območju lokacijske preveritve priključi na javno prometno omrežje preko novega, četrtega kraka križišča Njegoševe ceste z Masarykovo cesto, ki ga je treba urediti tako, da se čimbolj poravna z osjo Njegoševe ceste. Za ureditev priključka je treba predhodno odstraniti objekt Masarykova 23;
- da je posamezni zaključeni sklop mogoče graditi in uporabljati samostojno, ter da sta dela objektov B7 in B73 načrtovana tako, da ju je v kasnejši etapi mogoče dograditi do končnega volumna;
- da se gradbena parcela objekta A7 ter delov objektov B7 in B73 določi v območju lokacijske preveritve;
- da so odstopanja pri zmogljivosti delov objektov B7 in B73 nad terenom dopustna navzdol do največ 10 % v okviru tlorisnih in višinskih gabaritov teh delov objektov, ki sta v območju lokacijske preveritve.

(4) Odstopanje glede obveznosti izvedbe javnega natečaja v skladu s točko d) prvega odstavka tega člena je dopustno pod pogojem, da se projektna dokumentacija za objekte za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), za izvedbo gradnje (PZI) in izvedenih del (PID) pripravi na podlagi idejne arhitekturne rešitve arhitekturnega podjetja Snohetta.

3. člen

Ta sklep začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 3059.

Številka: 35023-4/2022-

Ljubljana, dne,

Župan

Mestne občine Ljubljana

Zoran Janković

Obrazložitev

predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del prostorske enote P7 v območju zazidalnega načrta za območje Potniškega centra Ljubljana

I. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelj za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del prostorske enote P7 v območju zazidalnega načrta za območje Potniškega centra Ljubljana sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), ki v 299. členu določa, da se postopki lokacijske preveritve, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, končajo po dosedanjih predpisih, ter v tretjem odstavku 338. člena, da se ne glede na prvi odstavek tega člena ZUreP-2, ZPNačrt in ZUPUDPP uporabljajo za dokončanje postopkov v skladu z 298. in 299. členom tega zakona;
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 – ZIUOPDVE, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki:
 - v drugi alineji 127. člena določa, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu;
 - v prvem odstavku 129. člena določa, da občina lahko dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju;
 - v drugem odstavku 129. člena opredeljuje objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka;
 - v četrtem odstavku 131. člena v zvezi s postopkom lokacijske preveritve določa, da občinski svet lokacijsko preveritev s sklepom potrdi ali zavrne;
 - v šestem odstavku 131. člena v zvezi s postopkom lokacijske preveritve določa, da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena ZUreP-2;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v prvi alineji 27. člena določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema odloke in druge akte Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL).

Zakon o urejanju prostora in lokacijska preveritev

ZUreP-2 je uvedel lokacijsko preveritev kot dodaten instrument prostorskega načrtovanja. Lokacijsko preveritev zakon določa v 127. do 133. členu.

S sklepom o lokacijski preveritvi se na podlagi pobude investitorja omogoči individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev brez spremembe prostorskega akta.

Zakon določa, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, zakon za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v prostorskem aktu. (ZUreP-2, 127. člen, druga alineja).

Objektivne okoliščine iz drugega odstavka 129. člena so:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.
(ZUreP-2, 129. člen, drugi odstavek)

Ne glede na prvi in drugi odstavek 129. člena ZUreP-2 lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

(ZUreP-2, 129. člen, tretji odstavek)

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njim 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 zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

(ZUreP-2, 129. člen, četrty odstavek)

Sklep o lokacijski preveritvi je glede vsebin, ki so z njim določene, obvezna podlaga za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in izvedbo posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno. *(ZUreP-2, 133. člen, prvi odstavek)*

Sklep o lokacijski preveritvi za namen iz druge in tretje alineje 127. člena zakona preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od njegove izdaje, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja. *(ZUreP-2, 133. člen, tretji odstavek)*

II. RAZLOGI IN CILJI, ZARADI KATERIH JE AKT POTREBEN, TER OCENA STANJA

A. POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

Pobuda: MOL je pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve prejela 29. 03. 2022.

Pobuda je bila dana za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev. S pobudo je predlagano individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje Potniškega centra Ljubljana (Uradni list RS, št. 107/06-4601, 83/08-3651, 43/09-2142, 78/10-4264, 109/11-4952 in 42/18-2121, v nadaljnjem besedilu: ZN PCL) v:

- 8. členu ZN PCL pod podnaslovom "Načrtovani posegi, predvidene dejavnosti in zmogljivosti" v osemnajstem odstavku, ki določa, da so v prostorski enoti P7 v nadzemnih etažah dopustne trgovsko-gostinske dejavnosti, poslovno-upravne dejavnosti, rekreacijske, razvedrilne in kulturne dejavnosti ter bivanje,
- 10. členu ZN PCL pod podnaslovom »Etažnost in višine objektov«, v prvi alineji pod točko Prostorska enota P7, ki za objekt A7 določa višino h = maksimalno 72 m,
- 10. členu ZN PCL pod podnaslovom »Elementi določitve umeščanja načrtovanih ureditev v prostor« v drugi in četrty alineji prvega odstavka, ki določata, da je GMn – gradbena meja v nadstropju črta, ki je novograjeni objekti ne smejo presegati nad pritlično etažo, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost ter da je GLn – gradbena linija v nadstropju črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti nad pritlično etažo objektov, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti; dovoljeni so le manjši zamiki fasade (do 25% fasadne površine, največ 2 m) v notranjost objekta,

- 28. členu ZN PCL v sedmem odstavku, ki določa, da se od vseh predvidenih objektov v prostorski enoti P7 na obstoječo prometno infrastrukturo lahko priključita le stolpnica A7 in pripadajoči podstavek B7 (etažnosti do 4K+P+1), dokončna predvidena prometna situacija po ZN PCL (dostopi in dovozi iz obodne ceste s strani železniške infrastrukture) pa se vzpostavi po izgradnji nove Masarykove ceste, vključno z odsekom med Njegošovo in Šmartinsko cesto,
- 29. členu ZN PCL v 6. odstavku, ki določa, da se najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za predvidene objekte in površine v prostorskih enotah P6, P7, P9 in P11 pridobijo z javnim natečajem, in
- grafičnih načrtih »Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo streh« ter »Značilni prerezi in pogledi«, ki za objekt B73 določata višino max. 20 m,

Pobudnik/a: Pobudo za izvedbo postopka sta podali podjetji:

CORWIN SI, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o. Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana in

Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana.

V času pobude sta bila pobudnika lastnika večjega dela zemljišča, ki jih lokacijska preveritev obravnava, del zemljišč pa je tudi v lasti Mestne občine Ljubljana.

Po javni razgrnitvi je podjetje Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o. pridobilo zemljišča, ki so bila v lasti podjetja CORWIN SI, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o. in tako postalo edini pobudnik priprave lokacijske preveritve. Pobudnik je prav tako spremenil naslov, in sicer sedanji naslov je Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana.

Izdelovalec: Izbrani izdelovalec elaborata za investitorja je Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana.

Elaborat: Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za del območja ZN PCL za območje Potniškega centra Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: Elaborat lokacijske preveritve). MOL je v skladu s četrtem odstavkom 131. člena ZUreP-2 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-2 in prostorskimi akti MOL.

Plačilo stroškov: MOL je 18. 5. 2022 izdala sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve – 2. člen Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v MOL (Uradni list RS, št. 41/18). Pobudnik je stroške v višini 2.500 eurov poravnal 23. 5. 2022.

Identifikacijska številka: Ministrstvo za okolje in prostor je na poziv MOL izdalo identifikacijsko številko lokacijske preveritve, ki jo ima ta v zbirki prostorskih aktov: 3059.

Mnenja nosilcev urejanja prostora: Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je MOL 13. 7. 2022 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

MOL je mnenja nosilcev urejanja prostora prejela med 21. 7. 2022 in 13. 12. 2024 – natančneje so navedena v nadaljevanju (točka E).

Javna razgrnitev: MOL je elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 15 dni, in sicer v času od 29. 8. 2022 do 14. 9. 2022.

Gradivo je bilo razgrnjeno na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave MOL, na sedežu Četrtna skupnosti Center in na spletnem naslovu <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>.

O javni razgrnitvi je skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 MOL pisno obvestila tudi lastnike obravnavanih in sosednjih zemljišč ter pobudnika.

Pripombe z javne razgrnitve: V času javne razgrnitve je MOL prejela eno pripombo, ki jo je proučila in do nje zavzela stališče, ki je sestavni del tega gradiva za obravnavo na mestnem svetu.

B. NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje, lokacija

Območje lokacijske preveritve se nahaja v Četrtni skupnosti Center in zajema površine južno od železniških tirov v bližini križišča Masarykove ceste s Šmartinsko cesto. Zemljišče na severi strani meji na podaljšek ulice Bežigrad, na zahodni strani na zemljišče Železniškega muzeja in na vzhodni na gradbeno parcelo večstanovanjske stavbe, ki se v skladu z OPPN oh ranja. Na južnem delu zemljišča so poslovni objekti, ki bodo odstranjeni. Severno od zemljišča je obstoječ trgovinski objekt, na zahodni strani je obstoječ objekt Železniškega muzeja Slovenskih železnic, vzhodno pa obstoječa pozidava eno in dvostanovanjskih hiš. V smeri proti jugu so delno pozidana in degradirana stavbna zemljišča, ki se bodo urejala z OPPN.

Zemljišča, ki so predmet lokacijske preveritve, se skladno z Odlokom 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 – obvezna razlaga, 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, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL – ID) nahajajo v enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) PC-6 z namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, ki se ureja z ZN PCL. Območje ZN PCL je razdeljeno na več prostorskih enot, lokacijska preveritev obravnava del prostorske enote P7 v območju ZN PCL.



Prikaz območja ZN PCL in območja lokacijske preveritve na aerofoto posnetku



Prikaz območja ZN PCL in lokacijske preveritve na izseku iz OPN MOL – ID

Območje lokacijske preveritve zajema zemljišča s parcelnimi številkami 2027/2, 2032/5, 2032/8, 2034/1, 2037/3, 2037/5, 2038/1, 2039/1, 2040/1, 2040/3, 2043/2, 2044/1, 2045, 2046/1, 2047/1, 2048/1, 2048/3, 2049, 2050/1, 2053/1, 2054/1, 2055, 2056/1, 2057, 2058 in 2059/1, vsa v katastrski občini 1737 Tabor (v nadaljnjem besedilu: Zemljišča) oziroma zemljišča, ki bodo nastala s parcelacijo prej navedenih zemljišč. Večji del Zemljišč je v lasti Pobudnika, manjši pa v lasti Mestne občine Ljubljana. Površina območja lokacijske preveritve znaša 6.443 m².

Po javni razgrnitvi je bil znotraj območja lokacijske preveritve in na okoliških parcelah v lasti podjetja Masarykova rezidence d.o.o. izveden postopek ureditve mej parcel in izravnave mej. Za naveden postopek je bila dne 4.3.2024 izdana odločba s številko 02152-38910/2023-2552-9. Potek meje na severni strani območja lokacijske preveritve zaradi izravnave meje odstopa od grafičnih prikazov, ki so bili javno razgrnjeni. V območju lokacijske preveritve zaradi izravnave meje ni prišlo do nastanka novih parcel niti se ni spremenila površina območja lokacijske preveritve.



Prikaz meje območja lokacijske preveritve pred postopkom ureditve in izravnave mej parcel



Prikaz meje območja lokacijske preveritve po postopku ureditve in izravnave mej parcel

Stanje

Na območju lokacijske preveritve se na vzhodni in zahodni strani nahajata dotrajana objekta, ki bosta odstranjena, večji del območja pa se uporablja kot makadamsko parkirišče.

Namen

Pobudnik lokacijske preveritve, podjetje Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o (v nadaljnjem besedilu Pobudnik), je lastnik večjega dela zemljišč, ki se skladno z OPN MOL ID nahajajo v enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) PC-6, za katero je določena namenska raba CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Zemljišča se nahajajo v območju, ki se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje Potniškega centra Ljubljana (Uradni list RS, št. 107/06-4601, 83/08-3651, 43/09-2142, 78/10-4264, 109/11-4952 in 42/18-2121, v nadaljnjem besedilu: ZN PCL) ter se po določitih ZN PCL nahajajo v južnem delu prostorske enote P7.

Na severni in na zahodni strani območje lokacijske preveritve meji na zemljišča oziroma objekte v lasti Republike Slovenije. Na vzhodni in južni strani obravnavanih zemljišč so obstoječe stanovanjske in druge stavbe, ki bodo skladno z ZN PCL odstranjeni zaradi načrtovane širitve Masarykove ceste.

Skladno z veljavnim ZN PCL je na Zemljiščih načrtovana gradnja stolpnice A7, južnega dela objekta B7 in južnega dela objekta B73. Najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za predvidene objekte in površine v prostorski enoti P7 je treba pridobiti z javnim natečajem.

Na preostalem delu prostorske enote P7 ni izraženih kratkoročnih investicijskih namer, zato lahko Pobudnik načrtuje investicijo le na zemljiščih v območju lokacijske preveritve. Projekt, ki mora biti zaradi nekonsolidiranega lastništva zelo premišljen, terja nadzorovan razvoj v tesnem sodelovanju z investitorjem, izbranim arhitektom, lastnikom sosednjega zemljišča in tudi z nosilci urejanja prostora, tudi glede spremenjene načrtovane prometne ureditve. Pogoji, ki skladno z ZN PCL določajo velikost, obliko in etapnost izvajanja načrtovanih stavb, so preveč omejujoči za realizacijo kakovostno in sodobno zasnovane investicije, ki jo je trenutno glede na izražen investicijski interes in lastništvo zemljišč mogoče izvajati le v delu prostorske enote P7. Zato se z lokacijsko preveritvijo predlagajo:

1. **dopustitev izvedbe dodatnih programov v pritličju in 1. nadstropju stolpnice A7 ter tistih delov objektov B7 in B73, ki so v območju lokacijske preveritve**, z namenom, da bo mogoča kar najbolj optimalna izraba (tudi slabše osvetljenih) površin v stavbah,
2. **podrobnejša opredelitev višine stolpnice A7**, s čemer bosta usklajena grafični in tekstualni del ZN PCL,
3. **dopustitev odstopanj pri tlorisnih gabaritih nadstropnih etaž stolpnice A7**, ki ji skladno z veljavnim ZN PCL omogočajo le obliko kvadra, naslonjenega na gradbeno linijo, s čemer bo mogoč ambiciozen razmislek o najprimernejši obliki stolpnice na dani lokaciji, ki se bo morala prilagoditi tudi zahtevam glede osončenja in varstva pred hrupom, hkrati pa bo mogoče v načrtovanje stavbe vključiti tudi nove tehnologije gradnje fasad, prezračevanja in senčenja ter druge trajnostne tehnologije ter inovacije,
4. **dopustitev odstopanj pri etapnosti izvajanja objektov v območju lokacijske preveritve, vključno s priključevanjem na Masarykovo cesto**, s čemer bo mogoča celovita ureditev območja lokacijske preveritve brez poseganja na zemljišča v lasti Republike Slovenije.
5. **ukinitve obveznosti izvedbe javnega natečaja za pridobitev najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za stolpnico A7**, s čemer bo mogoč premišljen, nadzorovan in

usklajen razvoj projekta v tesnem sodelovanju z investitorjem, izbranim arhitektom, lastnikom sosednjega zemljišča in z nosilci urejanja prostora,

6. **podrobnejša opredelitev oziroma uskladitev višine objekta B73**, s čemer bo odpravljeno neskladje med višino, določeno v grafičnem delu ZN PCL in višino, navedeno v odloku.

Omejujoče okoliščine v zvezi z lastništvom zemljišč omogočajo izvedbo le dela načrtovanih posegov v območju prostorske enote P7. Prostorski pogoji iz veljavnega ZN PCL, ki določajo pogoje za gradnjo načrtovanih stavb v območju lokacijske preveritve, ovirajo investitorja pri realizaciji njegove investicijske namere, to je celovite ureditve zemljišč in izvedbo sodobnega poslovno stanovanjskega kompleksa na območju lokacijske preveritve in mu v zvezi s tem povzročajo nesorazmerne stroške.

Z načrtovano investicijo se ne povečujejo kapacitete načrtovanih stavb v območju lokacijske preveritve, prav tako zaradi spremenjenih prostorskih izvedbenih pogojev ni potrebna gradnja dodatne javne infrastrukture za priključitev načrtovanih stavb, kot je že načrtovana z veljavnim ZN PCL.

C. DOLOČILA ZN PCL, ZA KATERA SE PREDLAGA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA POGOJA

1. Za ureditev dodatnih programov v pritličju in 1. nadstropju stolpnice A7 ter objektov B7 in B73 se predlaga odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz 8. člena ZN PCL pod podnaslovom »Načrtovani posegi, predvidene dejavnosti in zmogljivosti« v sedemnajstem odstavku, ki določa namembnosti v prostorski enoti P7, ki se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na besedilo, ki je podčrtano):

»Prostorska enota P7 ima predvidenih okvirno 61.400 m² nadzemnih bruto etažnih površin BEP), v katerih so dopustne trgovsko-gostinske dejavnosti, poslovno-upravne dejavnosti, rekreacijske, razvedrilne in kulturne dejavnosti, bivanje (do 40 % nadzemnih BEP prostorske enote, za stanovanja naj se uporabijo predvsem površine v stolpnici A7) in okvirno 60.800 m² podzemnih BEP za garaže in ostale dejavnosti, dopustne v tej prostorski enoti.«

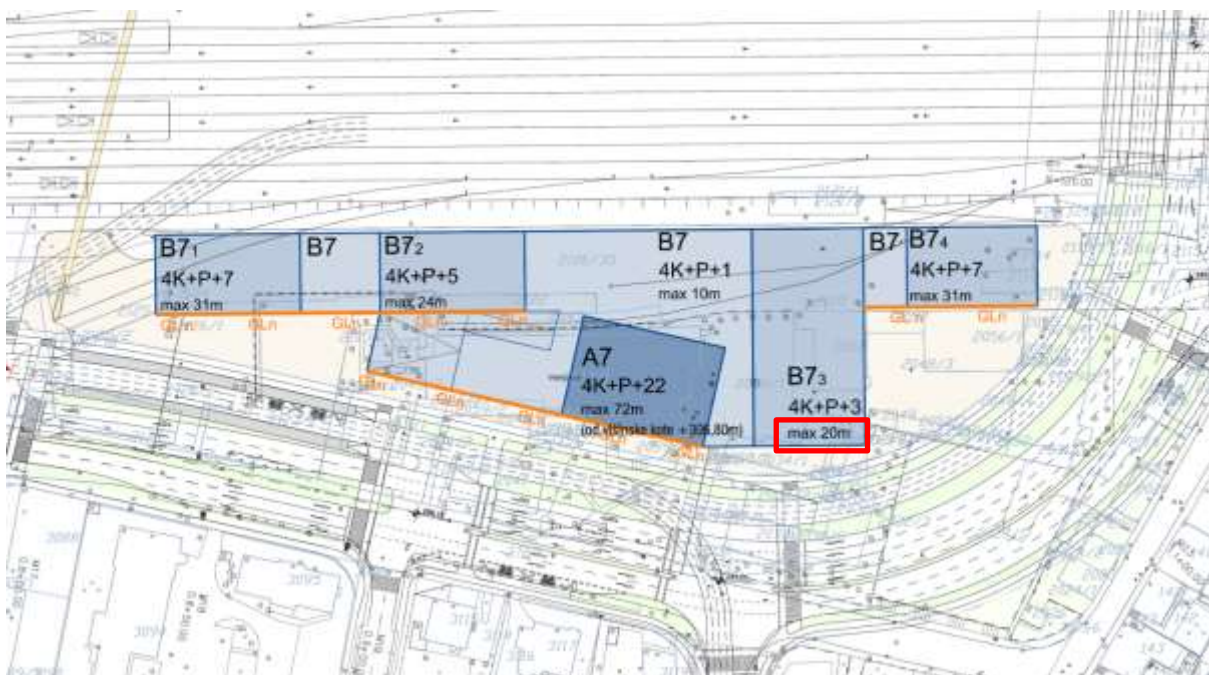
2. Za podrobnejšo opredelitev višine stolpnice A7 se predlaga odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz 10. člena ZN PCL, pod podnaslovom »Etažnost in višina objektov«, v prvi alineji pod točko Prostorska enota P7, ki se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na besedilo, ki je podčrtano):

»Prostorska enota P7:
 – objekt A7: 4K+P+24, h = maksimalno 72 m
 – objekt B7: 4K+P+1, h = maksimalno 10 m
 – objekt B71: 4K+P+7, h = maksimalno 31 m
 – objekt B72: 4K+P+5, h = maksimalno 24 m
 – objekt B73: 4K+P+3, h = maksimalno 25 m
 – objekt B74: 4K+P+7, h = maksimalno 36 m«

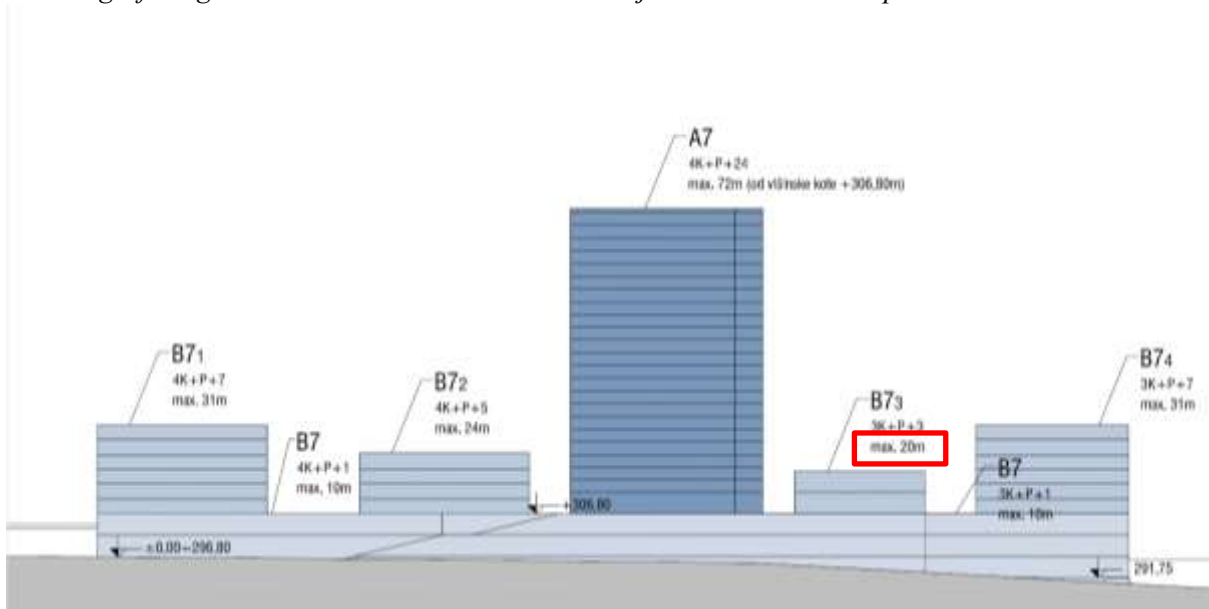
3. Za dopustitev odstopanj pri tlorisnih gabaritih stolpnice A7 se predlaga odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz 10. člena ZN PCL pod naslovom »Elementi določitve umeščanja načrtovanih ureditev v prostor« v drugi in četrti alineji prvega odstavka, ki se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na besedilo, ki je podčrtano):

»Pomen regulacijskih elementov je:
 – GM – gradbena meja je črta, ki jo novograjeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost. Nadstreški lahko izjemoma presegajo GM za 2 m.
 – GMn – gradbena meja v nadstropju je črta, ki je novograjeni objekti ne smejo presegati nad pritlično etažo, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost.

- GLp – gradbena linija pritličja je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti v pritličju, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti; dovoljeni so le manjši zamiki fasade (do 25% fasadne površine, največ 2 m v notranjost objekta). Nadstreški lahko izjemoma presegajo GLp za 2 m.
 - GLn – gradbena linija v nadstropju je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti nad pritlično etažo objektov, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti; dovoljeni so le manjši zamiki fasade (do 25% fasadne površine, največ 2 m v notranjost objekta).
 - GLk – gradbena linija v kleti je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti pod nivojem terena, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti.
 - RL – regulacijska linija razmejuje javne površine od drugih površin.
 - RLZ – regulacijska linija razmejuje območje železniških tirov in naprav od drugih površin.
 - P – prostorska enota je površina, ki se ureja z enotnimi merili in pogoji, vsebuje eno ali več gradbenih parcel, razdeljena je na enega ali več lastnikov.
 - C – cesta, cestni odsek je površina namenjena prometu.
 - T – terasna etaža je zadnja etaža, ki je pozidana do s posebnimi določili odmkov in vsebuje tudi terase na strehi predzadnje etaže.
 - h – maksimalna višina objekta od kote terena do zgornje točke venca objekta, nad to koto je dovoljena izvedba strehe, svetlobnikov, tehničnih naprav, strojnih instalacij in telekomunikacijskih naprav, ni pa dovoljena ureditev mansarde.«
4. Za dopustitev odstopanj pri etapnosti izvajanja znotraj območja lokacijske preveritve, se predlaga odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz 28. člena ZN PCL v 7. odstavku, ki se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na besedilo, ki je podčrtano):
- »V prostorski enoti P7 je dopustna etapna izgradnja posameznih zaključenih sklopov, glede na etapo izvedbe predvidene prometne infrastrukture, na katero se predvideni objekti priključujejo. Na obstoječo prometno infrastrukturo se lahko priključi, od vseh predvidenih objektov v tej prostorski enoti, le stolpnica A7 in pripadajoči podstavek B7 (etažnosti do 4K+P+1). Dokončna predvidena prometna situacija po ZN PCL (dostopi in dovozi iz obodne ceste s strani železniške infrastrukture) se vzpostavi po izgradnji nove Masarykove ceste, vključno z odsekom med Njogoševo in Šmartinsko cesto.»
5. Za ukinitve obveznosti izvedbe javnega natečaja za pridobitev najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za stolpnico A7 se predlaga odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz 29. člena ZN PCL v 6. odstavku, ki se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na besedilo, ki je podčrtano):
- »Najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za predvidene objekte in površine v prostorskih enotah P6, P7, P9 in P11 se pridobijo z javnim natečajem.«
6. Za podrobnejšo opredelitev oziroma uskladitev višine objekta B73 se predlaga odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v grafičnih načrtih »Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo streh« ter »Značilni prerezi in pogledi« tako, da se upošteva višina objekta B73, določena v 10. členu odloka (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na višino objekta B73, označeno z rdečim okvirjem):



Izsek iz grafičnega načrta ZN PCL »Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo streh«



Izsek iz grafičnega načrta ZN PCL »Značilni prerezi in pogledi«

D. OBSTOJ OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN IN IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Z lokacijsko preveritvijo se skladno s 129. členom ZUreP-2 lahko dopusti možnost individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev.

D.1. Obstoj objektivnih okoliščin

D.1.1. Obrazložitev objektivnih okoliščin za dopustitev izvedbe dodatnih programov v pritličju in 1. nadstropju stolpnice A7 ter delov objektov B7 in B73:

Objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju, izhaja iz omejujočih okoliščin, ki jih določa 1. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer

zaradi drugih omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, in terjajo nesorazmerne stroške na strani Pobudnika.

V skladu z 8. členom ZN PCL so v prostorski enoti P7 v etažah nad terenom dopustne trgovsko-gostinske dejavnosti, poslovno-upravne dejavnosti, rekreacijske, razvedrilne in kulturne dejavnosti ter bivanje. V končni ureditvi za prostorsko enoto P7 so objekti v nivoju pritličja in prvega nadstropja povezani v kompozicijo, ki zaradi svoje velike tlorisne površine ne omogoča kakovostne osvetlitve prostorov. Pritlična etaža ter etaža prvega nadstropja stolpnice A7 ter objektov B7 in B73 bosta zato manj primerni za umeščanje gostinskih, storitvenih, poslovnih in drugih programov, pri katerih je zahtevana dnevna svetloba. Z umestitvijo navedenih dejavnosti v pritličje in prvo nadstropje načrtovanih stavb zaradi njihove medsebojne povezanosti in tlorisne velikosti Pobudnik potencialnim kupcem in najemnikom ne bi mogel zagotoviti naravne svetlobe. Prav tako pa ne bi mogel zadostiti zahtevam oziroma zagotoviti pogojev glede delovnih prostorov, ki jih zahteva Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih. Naveden pravilnik namreč določa, da mora delodajalec zagotoviti, da so delovni prostori podnevi praviloma osvetljeni z naravno svetlobo. Razpored, velikost, število in kakovost površin za osvetljevanje z naravno svetlobo mora zagotoviti osvetljenost delovnih mest v skladu s standardi, delavcem pa vidni stik z okoljem. Ker navedenih pogojev poslovni prostori v pritličju in prvem nadstropju ne izpolnjujejo, Pobudnik poslovnih prostorov ne bo mogel zapolniti z navedenimi dejavnostmi, zaradi česar površine ne bodo smotrno izrabljene in bo moral Pobudnik zaradi tega vzdrževati prazne poslovne prostore, kar pa je zagotovo povezano z nesorazmernimi stroški na strani Pobudnika. Prav tako je treba upoštevati, da bo tlorisna površina še večja z realizacijo investicije na severu, torej na zemljiščih, ki so trenutno v lasti Republike Slovenije.

Večino prostorov, namenjenim dejavnostim, ki so z veljavnim ZN PCL že dopustne (predvsem za poslovno-upravne dejavnosti ter bivanje) je treba zaradi zagotavljanja ustreznih delovnih in bivalnih pogojev umeščati ob fasade, ki so osvetljene z dnevno svetlobo. Trgovske in gostinske dejavnosti je treba zaradi zagotavljanja ustrezne dostopnosti umeščati ob vhodno fasado stavbe. Z lokacijsko preveritvijo naj se zato v prostorski enoti P7 dopustijo dodatne dejavnosti, pri katerih je znatni del prostorov, ki ne potrebujejo dnevnih svetlob, mogoče umestiti tudi v temno cono stavbe in s tem zapolniti slabo osvetljeni notranji del stavbe. Pobudnik zato predlaga, da se poleg dejavnosti, ki so z veljavnim ZN PCL v prostorski enoti P7 že dopustne, dopustijo tudi 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, 12620 Muzeji in knjižnice, 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo ter 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (od teh le tiste, ki ne potrebujejo nastanitve – npr. ambulate, zdravstvene posvetovalnice).

S predmetno lokacijsko preveritvijo se namenska raba Zemljišč, ki so predmet lokacijske preveritve, ne spreminja, temveč se dopuščajo zgolj tiste dejavnosti, ki so skladno z OPN MOL ID za namensko rabo CU že dopustne.

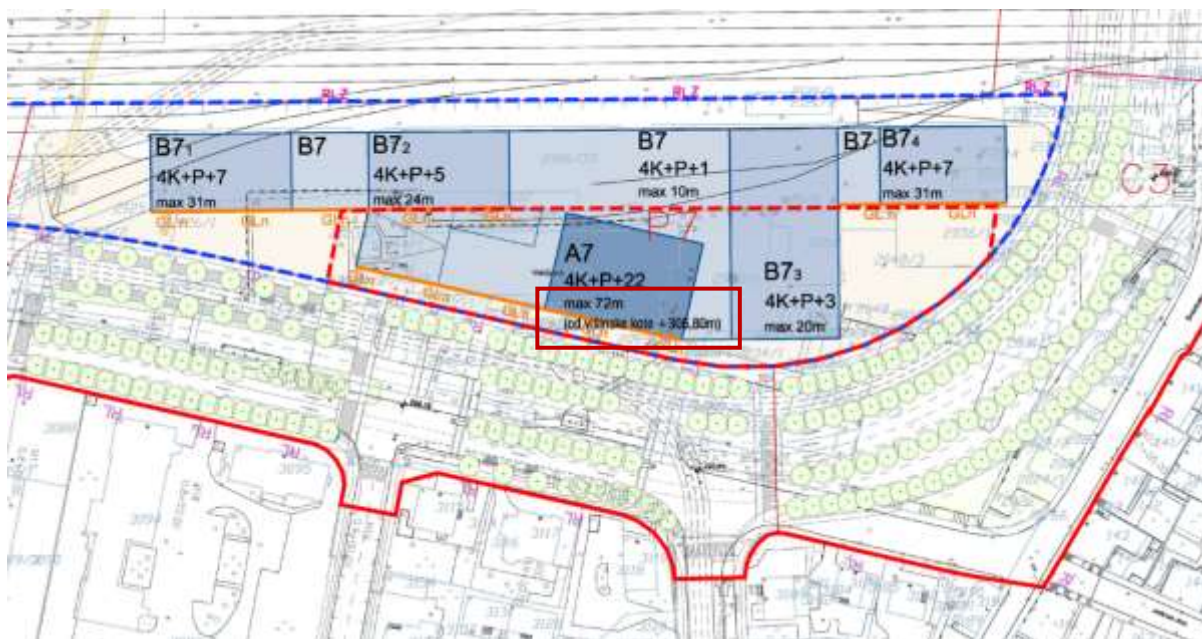
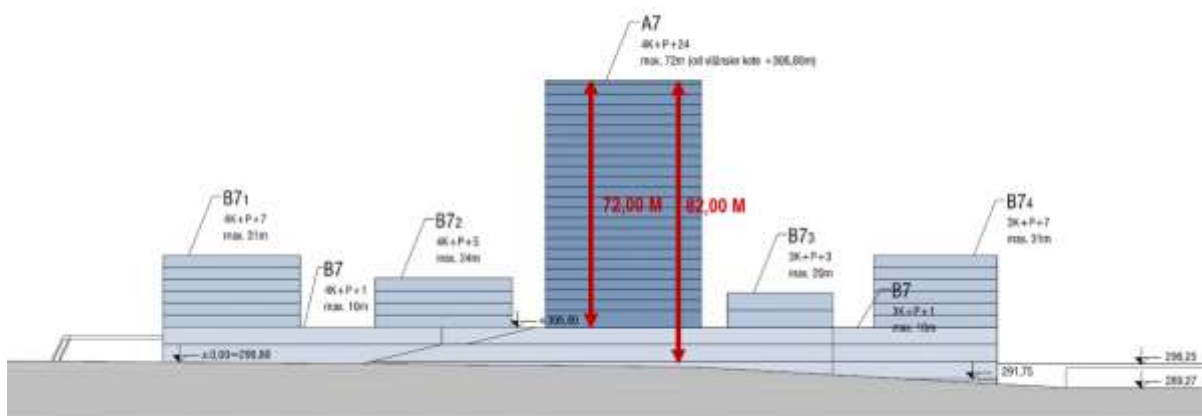
D.1.2. Obrazložitev objektivnih okoliščin za podrobnejšo opredelitev višine stolpnice A7

Objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju izhaja iz omejujočih okoliščin, ki jih določa 3. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer zaradi medsebojne neskladnosti prostorskih izvedbenih pogojev glede višine stolpnice A7, določenih v tekstualnem delu in grafičnem delu ZN PCL.

Iz grafičnih načrtov ZN PCL »Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo streh« ter »Značilni prerezi in pogledi« je razvidno, da je stolpnica visoka 72,00 m nad koto 306,80 m n. v., to je nad koto, ki predstavlja zgornjo koto objekta B7. Po drugi strani pa je iz grafičnih načrtov ZN PCL »Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena« ter »Značilni prerezi in pogledi« razvidno, da je višina objekta B7 10,00 m nad koto pritličja oziroma terena, določena na višini 296,80 m n. v. Kljub temu, da iz grafičnih načrtov izhaja, da je višina stolpnice 72,00 m nad zgornjo koto objekta B7 oziroma 82,00 m nad koto terena v prostorski enoti P7, tekstualni del ZN PCL (in sicer 10. Člen ZN PCL) določa, da maksimalno višino predstavlja maksimalni višinski gabarit objekta nad terenom, ki je določen z najvišjo točko venca objekta. Kote terena so absolutne višinske kote, kjer je relativna kota $\pm 0,00$, določena v grafičnem delu odloka za vsako prostorsko enoto posebej.

Glede na zgoraj navedeno, je med prostorskimi izvedbeni pogoji iz tekstualnega dela in grafičnega dela ZN PCL neskladnost, saj tekstualni del določa višino stavbe glede na koto terena, za stolpnico A7 pa je izhodiščna kota za določitev višine (306,80 m) v resnici višina objekta B7, torej 10,00 m nad terenom. Določilo je še posebej nejasno v primeru, če bi se v prvi etapi gradila le stolpnica A7, brez objekta B7, saj je skladno z grafičnimi prilogami ZN PCL izhodiščna kota 306,80 m n. v. določena 10,00 m nad pritličjem stolpnice in ne reflektira na nobeno oprijemljivo višino znotraj načrtovane stavbe. Glede na to, da obstaja neskladnost med prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki jih določa tekstualni in grafični del ZN PCL, je podana objektivna okoliščina, ki je podlaga za predlagano lokacijsko preveritev.

Za odpravo navedene nejasnosti, Pobudnik predlaga lokacijsko preveritev, s katero se naj podrobneje opredeli višina stolpnice A7 in s tem odpravi neskladje oziroma nejasnost med prostorskimi izvedbenimi pogoji.



Izsek iz grafičnega dela ZN PCL s prikazanim neskladjem višine glede na določilo odloka in grafični prikaz ZN PCL

D.1.3. Obrazložitev objektivnih okoliščin za dopustitev odstopanj pri tlorisnih gabaritih stolpnice A7

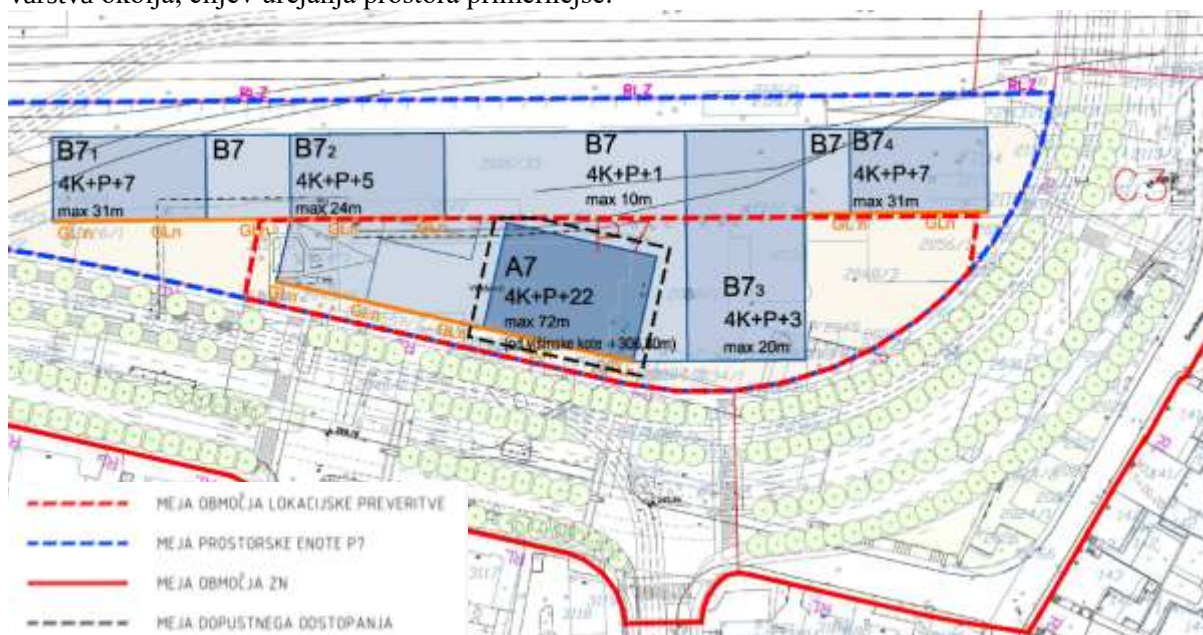
Objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju izhaja iz omejujočih okoliščin, ki jih določa 2. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer zaradi nameravane uporabe tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem ZN PCL niso

bile poznane in uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.

Kot predhodno pojasnjeno, so merila in pogoji za oblikovanje stolpnice A7 v ZN PCL zelo omejujoči, saj omogočajo le možnost gradnje stavbe v obliki kvadra, naslonjenega na gradbeno linijo, ne omogočajo pa drugačne oblike stolpnice, ki bi bila glede na lokacijo, sodobne zahteve glede osončenja in varstva pred hrupom najprimernejša. Po sprejemu ZN PCL so se spremenile tudi zahteve glede osončenja in varstva pred hrupom, katerim se bo morala prilagoditi tudi stanovanjska stolpnica.

Po uveljaviti ZN PCL se je tudi tehnološko razvila tehnologija gradnje fasad, prezračevanja, senčenja, nove in zelene tehnologije ter inovacije, ki med pripravo in sprejetjem ZN PCL niso bile poznane ali uporabljene. Razvila se je ekološka gradnja z integriranjem rastlin na fasade in strehe stavb. Vse to bi bilo lahko upoštevano v razvoju, členjenju in oblikovanju fasade stanovanjske stolpnice A7. S togo definicijo volumna stolpnice pa je inventivni razvoj oblike stavbe, ki zasleduje trajnostno gradnjo in energetske učinkovite stavbo, in uporaba novih tehnoloških rešitev onemogočena, bi bila pa glede na doseganje ciljev urejanja prostora, varstvo okolja, trajnostne gradnje in učinkovite rabe energije primernejša.

Pobudnik zato z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se mu za stolpnico A7 dopusti odstopanje pri GMn in GLn. S tem bi se mu omogočilo oblikovanje stolpnice na način, ki bi bil z vidika osončenja, varstva pred hrupom primernejši, prav tako pa bi se mu omogočila uporaba novih tehnoloških rešitev (kot so npr. ekološka gradnja z integriranjem rastlin na fasade in strehe objekta, različne nove in zelene tehnologije ter inovacije), ki v času sprejema ZN PCL niso bile poznane in uporabljene, so pa z vidika varstva okolja, ciljev urejanja prostora primernejše.



Izsek iz veljavnega ZN PCL s prikazom predlaganih odstopanj pri tlorskih gabaritih stolpnice

D.1.4. Obrazložitev objektivnih okoliščin za dopustitev odstopanj pri etapnosti izvajanja znotraj območja lokacijske preveritve, vključno z ohranitvijo obstoječega uvoza oziroma preoblikovanjem v štirikrako križišče v končni prometni ureditvi Masarykove ceste

Objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju, izhaja iz omejujočih okoliščin, ki jih določa 1. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer zaradi razdrobljenega lastništva.

Razdrobljeno lastništvo oziroma lastništvo dela zemljišč s strani Republike Slovenije ter različni investicijski interesi Republike Slovenije, na katere Pobudnik nima vpliva, Pobudniku onemogočajo izgradnjo objektov B7 in B73 v celoti, saj dela objektov B7 in B73 segata na zemljišče v lasti Republike

Slovenije. Zaradi navedenega Pobudnik predlaga, da se mu z lokacijsko preveritvijo dopusti etapna gradnja objektov B7 in B73, saj del, ki sega na zemljišča v lasti Pobudnika predstavlja funkcionalno zaokroženo celoto, za katero lahko skladno z Gradbenim zakonom (tako GZ kot tudi GZ-1) pridobit tako gradbeno kot tudi uporabno dovoljenje. Skladno s predlaganim odstopanjem pri etapnosti gradnje se stolpnici A7 ter deloma stavb B7 in B73 določi tudi gradbena parcela v območju lokacijske preveritve. Gradnjo je mogoče organizirati na način, da se bosta v kasnejši fazi oba objekta dozidala oziroma dogradila na zemljiščih v lasti Republike Slovenije, če bo za to izkazana investicijska namera, bodisi kot samostojna funkcionalna sklopa bodisi kot dozidava delov stavb, zgrajenih v prvi etapi. Investitor na zemljiščih v lasti Republike Slovenije bo prav tako lahko za dozidavo pridobil ločeno gradbeno in uporabno dovoljenje (tako skladno z GZ kot tudi z GZ-1), saj gre za funkcionalno zaokroženo celoto. Navedeno pomeni, da se z dopustitvijo predlagane lokacijske preveritve možnost realizacije investicije na zemljiščih, v lasti Republike Slovenije, ne zmanjšuje niti ne onemogoča. Brez predlaganega odstopanja oziroma brez dopustitve etapne gradnje pa Pobudnik investicije (t.j. izgradnje delov objektov B7 in B73) ne more realizirati, saj Republika Slovenija trenutno nima investicijskega interesa oziroma nimajo interesa po sočasni realizaciji investicije niti interesa po prodaji dela zemljišča Pobudniku, kar je pogoj za izgradnjo objektov B7 in B73 v celoti. Pogoji v ZN PCL so pisani na način, kakor da je zgolj ena pravna oseba investitor celotnega območja. Kot pojasnjeno, so objektivne okoliščine, zaradi česar ni možno izpolniti navedenih prostorskih izvedbenih pogojev, razdrobljeno lastništvo. S predlagano lokacijsko preveritvijo bi se omogočila realizacija investicije in doseganje gradbenega namena ZN PCL na način, da lahko vsak investitor gradi na svoji lastniški parceli brez časovne odvisnosti od drugega investitorja. Zazidalna ureditvena situacija se s predlagano lokacijsko preveritvijo ne bi spremenila, saj se kljub predlaganemu individualnemu odstopanju posamezne etape oziroma dela objektov ne ukinja, temveč se zgolj omogoči, da lahko Pobudnik doseže gradbeni namen časovno neodvisno od Republike Slovenije, medtem ko bo Republika Slovenija svoj gradbeni namen dosegla, ko bo sprejela investicijsko namero, prav tako neodvisno od pobudnika. Ker se s predlagano lokacijsko preveritvijo deli stavb ne ukinjajo, ampak se ohranijo, predlagano individualno odstopanje tudi ne vpliva na širšo prometno in komunalno ureditev, zagotavljanje odprtih in zelenih površin, niti ne na zagotavljanje družbenih dejavnosti.

Prav tako razdrobljeno lastništvo onemogoča, da se načrtovana stolpnica A7 ter dela objektov B7 in B73 priključita na Masarykovo cesto preko križišča Masarykova – Metelkova, kot je predvideno s končno prometno ureditvijo v ZN PCL, saj bi navedeno pomenilo, da bi se načrtovana stolpnica A7 ter objekta B7 in B73 priključevali na Masarykovo cesto preko zemljišča in obstoječih objektov v lasti Republike Slovenije. Ukinitev obstoječega priključka na Masarykovo cesto, kot je predvideno s končno prometno ureditvijo v skladu z veljavnim ZN PCL, pomeni, da Pobudnik svoje investicije ne more realizirati, saj njegova investicija ne bi imela dostopa do javne ceste oziroma bi ta dostop v posledici končne ureditve Masarykove ceste izgubila. Za dostop do Masarykove ceste preko zemljišča in obstoječih objektov v lasti Republike Slovenije, bi morala Republika Slovenija ne samo podeliti pravico graditi Pobudniku, temveč bi morale tudi porušiti nekatere obstoječe objekte. Glede na to da Republika Slovenija nima interesa po prodaji (s katerim bi Pobudnik pridobil pravico graditi) niti (sočasno) realizirati investicijo na svojem delu zemljišča (s čimer bi bili obstoječi objekti Republike Slovenije porušeni) Pobudnik predlaga, da se tudi v končni prometni ureditvi Masarykove ceste za dostop do objektov v območju lokacijske preveritve uporabi priključek v podaljšku Njegosove ceste.

 meja prostorske enote P7
 meja območja lokacijske preveritve
 meja območja ZN PCL
 predlagano mesto priključevanja na Masarykovo cesto (tudi v končni ureditvi Masarykove ceste)

D.1.5. Obrazložitev objektivnih okoliščin za ukinitve obveznosti izvedbe javnega natečaja za pridobitev najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za stolpnico A7

16

Skladno z 29. členom ZN PCL bi se morale najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za predvidene objekte in površine v prostorskih enoti P7, kamor spadajo tudi zemljišča v lasti Pobudnika, pridobiti z javnim natečajem, vendar Pobudnik zaradi objektivnih okoliščin navedenemu posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju ne more zadostiti, saj Pobudnik ni lastnik vseh zemljišč znotraj prostorske enote P7, ki je predmet javnega natečaja. Zaradi razdrobljenega lastništva zemljišč znotraj prostorske enote P7 Pobudnik javnega natečaja ne more izvesti, zaradi česar investicije ne more realizirati.

Pobudnik glede na pravice graditi lahko na podlagi veljavnega ZN PCL izgradita zgolj stolpnico A7, medtem ko so Zemljišča z načrtovanima objektoma B7 in B73 le delno v lasti Pobudnika. Večinski lastniki preostalega dela zemljišč v prostorski enoti P7, ki je predmet javnega natečaja, je Republika Slovenija. Pobudnik ugotavlja, da večinski lastnik, Republika Slovenija, na tem območju nima namere istočasne priprave projektne dokumentacije, istočasnega pridobivanja gradbenega dovoljenja in gradnje ter preostalega dela investicije v prostorski enoti P7 ne nameravajo v bližnji prihodnosti realizirati, niti nimajo namena preostalega dela zemljišč v prostorski enoti P7 prodati Pobudniku. Tako je Pobudnik s svojo investicijo ujet zaradi razdrobljenega lastništva zemljišč ter različnih investicijskih namer.

Glede na lastništvo zemljišč v območju bi investitor lahko neodvisno od ostalih lastnikov zemljišč razvijal projekt za stolpnico A7, med tem ko je pri objektih B7 in B73 vezan na usklajevanje z lastniki sosednjih zemljišč, zato ne more realizirati natečaja za celotno prostorsko ureditev v območju lokacijske preveritve. Zaradi razdrobljenega lastništva mora biti projekt izredno premišljen in terja nadzorovan razvoj v tesnem sodelovanju z investitorjem, izbranim arhitektom, lastnikom sosednjega zemljišča in tudi z nosilci urejanja prostora, saj mora biti rešitev zasnovana tako, da bo prilagojena trenutni situaciji in razmeram ter hkrati omogočala nadaljnji razvoj območja. Pomembno je tudi sodelovanje z nosilci urejanja prostora, predvsem glede prometne ureditve, ki mora biti načrtovana tako, da bo omogočala priključitev načrtovane stolpnice A7, kasnejšo priključitev preostalih objektov na območju prostorske enote P7 kot tudi načrtovano širitev Masarykove ceste. Projekt zaradi svoje kompleksne narave in omejujočih objektivnih okoliščin v zvezi z lokacijo ne more biti prepuščen javnemu natečaju, ki poteka anonimno in brez tesnega sodelovanja z vsemi navedenimi deležniki, saj bi bila lahko rešitev iz javnega natečaja za to investicijo neizvedljiva, neprimerna in bi otežila izvedbo investicije, vsekakor pa bi bila povezana z nesorazmernimi stroški na strani Pobudnika.

Prav tako navedena zahteva iz šestega odstavka 29. člena ZN PCL nima zakonske podlage in se ne bi smela uporabiti za zasebne investitorje, kot je Pobudnik. ZN PCL kot podzakonski predpis ne more samostojno urejati pravic in obveznosti posameznikov in pravnih oseb, ne da bi za to imel izrecno podlago v zakonu. Navedena zahteva je bila v ZN PCL vnesena na podlagi takrat veljavnega Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 47/04; ZGO-1), ki je v 43. členu določal, da je v posameznih primerih treba organizirati izbiro strokovno najprimernejše idejne rešitve za nameravano gradnjo na javnem natečaju. Podrobnejši postopek priprave in izvedbe javnih natečajev je urejal takrat veljaven Pravilnik o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov (Uradni list RS, št. 108/2004), ki je v 13. členu določal prostorske ureditve in objekte, za katere je bil javni natečaj obvezen. Predmetni člen je, med drugim, določal, da je bil javni natečaj obvezen tudi za večstanovanjske stavbe, ki naj bi se gradile ob javni površini, ter za objekte, katerih investitor je država ali lokalna skupnost. Predmetni 13. člen pravilnika je bil kasneje, po sprejemu ZN PCL, razveljavljen s prenehanjem veljavnosti ZGO-1 in več ne velja, saj je takšna obveznost nesorazmerno posegala v svobodno gospodarsko pobudo zasebnih investitorjev in v njihovo splošno svobodo ravnanja po 35. členu Ustave. Trenutno možnost, da se v prostorskem aktu predvidi obveznost izvedbe projektne natečaja, ureja Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, s spremembami), ki pa velja zgolj za javne investitorje oziroma za naročnike po pravilih javnega naročanja.

Pobudnik je pristopil k prostorski preveritvi Zemljišča v sodelovanju s svetovno priznanim in večkrat nagrajenim arhitekturnim birojem Snohetta. V okviru prostorske preveritve je bilo v sodelovanju s strokovnimi službami MOL izvedenih več arhitekturno urbanističnih delavnic, na katerih je bilo ugotovljeno, da predlagana gradnja stolpnice A7 ustrezno sledi urbanističnemu konceptu na območju ZN PCL in hkrati omogoča njegov prihodnji razvoj. Biro Snohetta je pripravil tudi idejno arhitekturno rešitev za stolpnico A7, ki je s strani strokovnih služb MOL ocenjena kot primer kakovostne arhitekturne

rešitve, mednarodne reference biroja Snohetta pa zagotavljajo kakovost rešitve tudi v nadaljnjih fazah načrtovanja, čeprav brez predhodne izvedbe javnega natečaja.

Stolpnica A7, za katero se z lokacijsko preveritvijo predlaga dopustnost gradnje brez predhodno izvedenega javnega natečaja, zajema etaže nad in pod terenom. Stolpnica A7 z veljavnim ZN PCL nima podrobno določenih kletnih etaž. V kartografskem delu ZN PCL je v načrtu 3.2 »Zazidalna situacija – nivo kleti« tloris kletnih etaž v prostorski enoti P7 določen kot enotna klet, ki ni razdeljena na posamezne objekte (v načrtu so znotraj enotne kleti novih objektov prikazani le orisi novih objektov v pritličju). Skladno z 28.a. členom ZN PCL je dopustna tudi sprememba tlorisnih gabaritov kletnih etaž do regulacijskih linij. Iz navedenega sledi, da kletne etaže stolpice A7 lahko segajo tudi izven tlorisnih gabaritov stolpnice A7 nad terenom (torej tudi pod dela stavb B7 in B73 v območju lokacijske preveritve).

Ker investicijska namera Pobudnika zaradi objektivnih okoliščin, zvezanih z lokacijo (t.j. sprememba lastništva in razdrobljeno lastništvo v prostorski enoti P7, drugačne investicijske namere lastnikov zemljišč v prostorski enoti P7), ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju, ki Pobudniku nalaga izvedbo javnega natečaja, želi Pobudnik, da se z lokacijsko preveritvijo preveri možnost, da se obveznost izvedbe javnega natečaja ukine. Pobudnik z izvedbo javnega natečaja ne bi prišel do optimalne arhitekturne rešitve, temveč bi javni natečaj zanj pomenil zgolj nesorazmerne stroške in zamudo pri razvoju projekta. Namesto izvedbe javnega natečaja bi Pobudnik načrtovani projekt realiziral s svetovno priznanim arhitekturnim birojem, s čimer bo nesporno zagotavljal oziroma zagotovila kakovost arhitekturne rešitve, ki bo glede na kompleksnost projekta primernejša in bo omogočala realizacijo projekta in ne bo vodila v nesorazmerne stroške na strani Pobudnika.



Prikaz volumna stolpnice A7 skladno z idejno rešitvijo biroja Snohetta

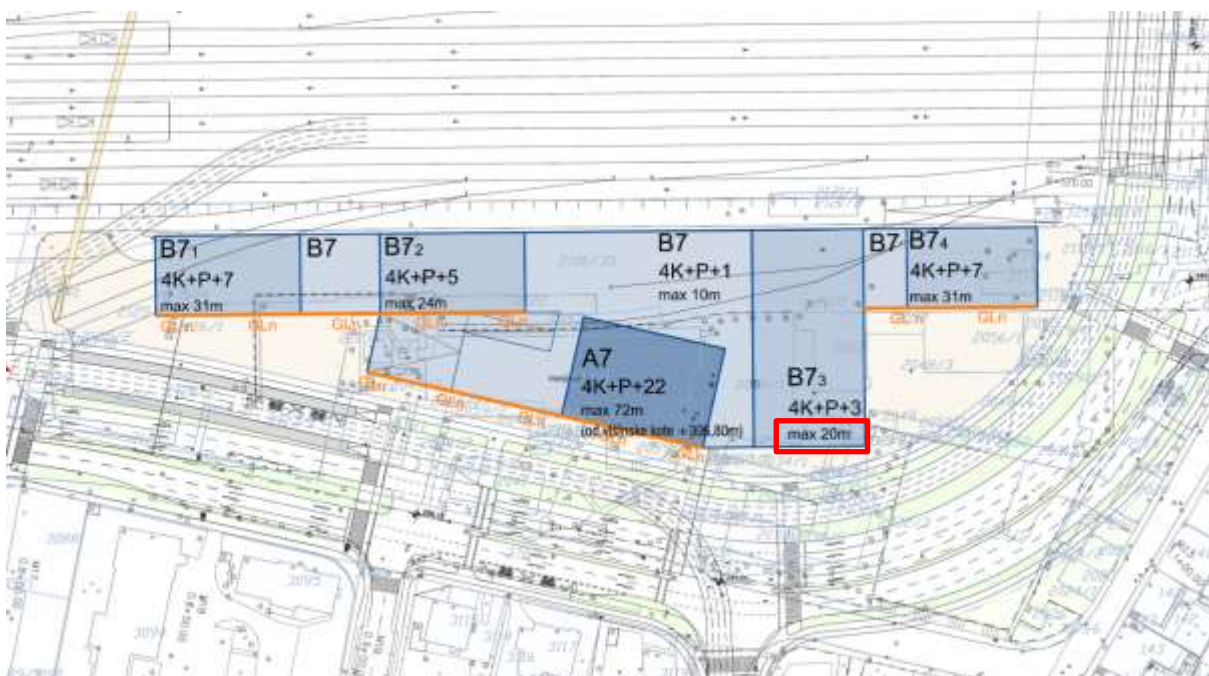
D.1.6. Obrazložitev objektivnih okoliščin za podrobnejšo opredelitev oziroma uskladitev višine objekta B73

Objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju izhaja iz omejujočih okoliščin, ki jih določa 3. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer zaradi medsebojne neskladnosti prostorskih izvedbenih pogojev glede višine objekta B73, določenih v tekstualnem delu in grafičnem delu ZN PCL.

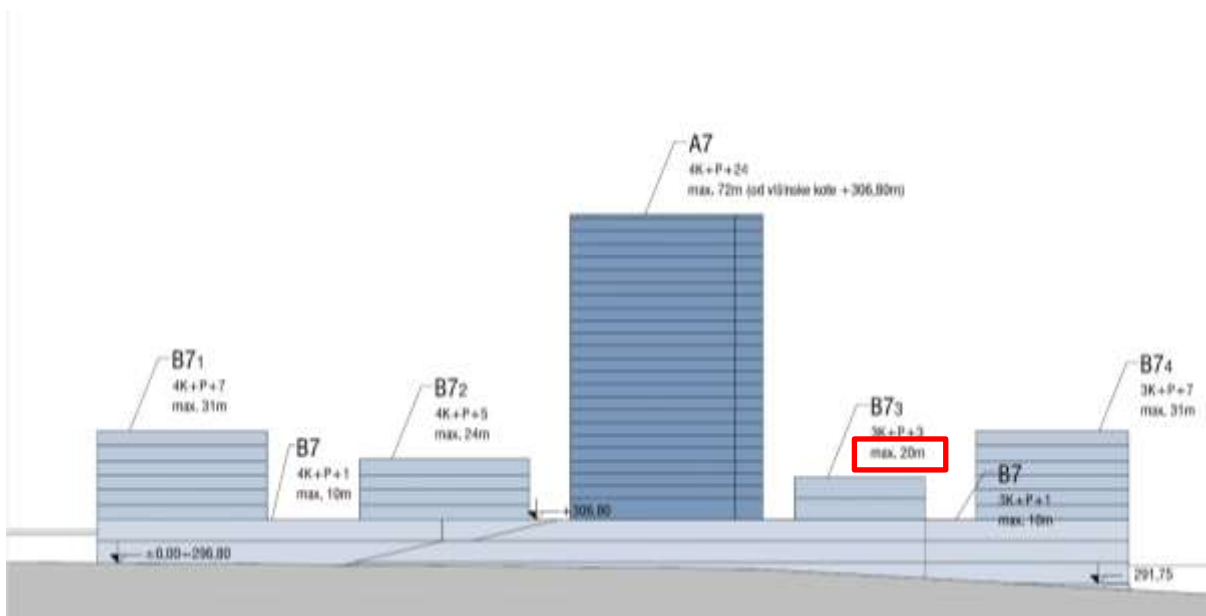
Kot je predhodno že pojasnjeno, je iz grafičnih načrtov ZN PCL »Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo streh« ter »Značilni prerezi in pogledi« razvidno, da je objekt B73 visok maksimalno 20,00 m. Po drugi strani pa je v ZN PCL za objekt B73 določena maksimalna višina 25,00 m.

Glede na zgoraj navedeno, je med prostorskimi izvedbeni pogoji iz tekstualnega dela in grafičnega dela ZN PCL neskladnost, saj tekstualni del določa drugačno maksimalno višino objekta B73 kot je opredeljena v grafičnem delu. Glede na to, da obstaja neskladnost med prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki jih določa tekstualni in grafični del ZN PCL, je podana objektivna okoliščina, ki je podlaga za predlagano lokacijsko preveritev.

Za odpravo navedene neskladnosti Pobudnik predlaga lokacijsko preveritev, s katero naj se podrobneje opredeli višina objekta B73 in s tem odpravi neskladje oziroma nejasnost med prostorskimi izvedbenimi pogoji.



Izsek iz grafičnega načrta ZN PCL »Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo streh«



Izsek iz grafičnega načrta ZN PCL »Značilni prerezi in pogledi«

D.2. Izpolnjevanje pogojev za lokacijsko preveritev

Predlagano individualno odstopanje mora skladno s četrtem odstavkom 129. člena ZUreP-2 izpolnjevati naslednje pogoje:

- da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- da se z njim 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;
- da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

D.2.1 Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

- Predlagano odstopanje je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom – z OPN MOL SD in OPN MOL ID.
- Predlagano odstopanje je skladno s temeljnimi načeli prostorskega razvoja MOL, ki so med drugim zagotavljanje smotne rabe prostora, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začelih ali načrtovanih projektov. S predlagano lokacijsko preveritvijo se bo realizirala investicija po 17 letih od sprejema ZN PCL.
- Odstopanje je prav tako primernejše z vidika varstva okolja, učinkovite rabe energije in kvalitete bivalnih in delovnih razmer, saj bodo lahko uporabljene nove tehnologije gradnje fasad, prezračevanja, zelene tehnologije in trajnostna gradnja.
- Degradirano območje v neposredni bližini mestnega središča bo obnovljeno.
- Investicija bi prinesla nova kakovostna stanovanja, ki jih v mestu Ljubljana primanjkuje.
- Lokacijska preveritev ne spreminja namenske rabe prostora, niti ne spreminja pogojev v drugih EUP. Z lokacijsko preveritvijo se dopuščajo dejavnosti, ki so skladno z OPN MOL ID že dopustne za namensko rabo CU.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine).

D.2.2 Doseganje gradbenega namena prostorskega akta

- S predlaganim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen ZN PCL, to je realizacija investicije na zemljiščih v lasti Pobudnika.
- S predlaganim odstopanjem se Pobudniku omogoči uporaba sodobnih tehnoloških rešitev, ki so z vidika varstva okolja in doseganja ciljev urejanja prostora, učinkovitejše rabe energije, primernejše od predvidenih rešitev v ZN PCL.
- S predlaganim odstopanjem se kupcem stanovanj zagotovijo boljše bivalne razmere, prav tako pa se z razširitvijo dejavnosti ne poslabšajo delovne razmere na območju.
- Investitor lahko zadosti vsem pogojem iz ZN PCL, razen pogojem, ki so predmet lokacijske preveritve.
- Lokacijski pogoji (zasnova in zmogljivost območja) se ne spreminjajo, zaradi česar ne pride do motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.
- S predlaganim odstopanjem bo 17 let po sprejetju ZN PCL omogočena ureditev degradiranega zemljišča v samem mestnem središču.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. se z njim 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).

D.2.3 Vpliv na možnost pozidave sosednjih zemljišč

- Predlagano odstopanje ne posega v možnosti drugih investitorjev, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo, saj se s tem ne spreminjajo prostorski izvedbeni pogoji v drugih prostorskih enotah ZN PCL.
- Republika Slovenija bo lahko kljub dopustitvi lokacijske preveritve realizirala svojo investicijsko namero v prihodnosti, ko bo sprejela takšno poslovno odločitev (za svoj del investicije bo lahko pridobila ločeno gradbeno in uporabno dovoljenje, saj del, ki bo zgrajen na zemljiščih, v lasti Republike Slovenije, predstavlja funkcionalno zaokroženo celoto)
- Z lokacijsko preveritvijo se tudi ne onemogoča niti ne zmanjšuje realizacija širitve Masarykove ceste, kljub ohranitvi obstoječega priključka oziroma preoblikovanju v štirikrako križišče se prometna pretočnost ceste ne zmanjšuje.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč).

D.2.5 Skladnost s pravnimi režimi in z državnimi prostorskimi akti

- Na območju lokacijske preveritve veljajo naslednji pravi režimi:
- Območja varstva kulturne dediščine DA
Zemljišča se nahajajo na območju naselbinske dediščine Ljubljana – Mestno jedro, evidenčna številka 328
- Območja varstva narave NE
- Območja varstva voda DA:
3A, Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom
- Območja varstva pred hrupom DA:
III. stopnja varstva pred hrupom, območje možnega preseganja vrednosti za III: stopnjo varstva pred hrupom
- Potresno nevarna območja DA:
ocenjeni pospešek tal (g) 0,285 s povratno dobo 475 let,
- Poplavna območja NE
- Plazljiva in erozijsko ogrožena območja NE
- Območja gozda NE
- Območja kmetijskih zemljišč NE
- Območja za potrebe obrambe DA:
širše varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe
- Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture DA
varovalni progovni pas javne železniške infrastrukture

Območja varstva kulturne dediščine

Zaradi predlaganih odstopanj se osnovni koncept prostorske ureditve, določene z veljavnim ZN PCL, ne spreminja. Pri načrtovanju in izvedbi bodo upoštevani pogoji pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine, k projektni dokumentaciji pa bo pridobljeno njihovo soglasje.

Območja varstva voda

Predlagana sprememba lokacijskih pogojev ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na območju ZN PCL. Predlagana ukinitve javnega natečaja, dopustna odstopanja pri tlorisnih gabaritih stolpnice, etapnosti izvajanja prostorske ureditve in usklajitev določil glede višine stolpnice nimajo nikakršnega vpliva na varstvo voda. Tudi vsi predlagani dodatni programi so dopustni skladno z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur.l. RS, št. 43/15), na območju z oznako 3A, Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom. Pri načrtovanju in izvedbi bodo upoštevani pogoji pristojne službe za varstvo voda, k projektni dokumentaciji pa bo pridobljeno vodno soglasje.

Varstvo pred hrupom

Zaradi predlaganih odstopanj ne bodo povečanega hrupa na okolico. Pri načrtovanju bodo upoštevana določila predpisov s področja varstva pred hrupom, ki veljajo za III. stopnjo varstva pred hrupom.

Potresno nevarna območja

Pri načrtovanju stavb bodo upoštevani predpisi, ki določajo pogoje potresno varne gradnje, pri čemer bo upoštevan ocenjeni pospešek tal (g) 0,285 s povratno dobo 475 let.

Območja za potrebe obrambe

Zemljišča se nahajajo v širšem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe, kjer je treba za vsako novogradnjo in nadzidavo, katere višina nad terenom presega 25,00 m, pridobiti pogoje in soglasje organa, pristojnega za obrambo. Načrtovana stolpnica A7 bo sicer presegla višino 25,00 m, hkrati pa je njena višina ostaja enaka, kot je že določena z veljavnim prostorskim aktom. Z lokacijsko preveritvijo se namreč ne povečuje višina stolpnice, ampak le usklajujejo neskladnosti med grafičnim in tekstualnim delom prostorskega akta. V fazi načrtovanja pa bodo pridobljeni tudi pogoji in soglasje organa, pristojnega za obrambo.

Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture

Zemljišča se nahajajo v varovalnem progovnem pasu javne železniške infrastrukture v območju načrtovanega DPN, ki se je pričel s Sklepom o pripravi državnega prostorskega načrta za Ljubljansko železniško vozlišče, Sklep Vlade RS, št. 35000-11/2013/5. Pri pripravi lokacijske preveritve je kot nosilec urejanja prostora sodelovala Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, s svojimi strokovnimi službami. Pri pripravi lokacijske preveritve je bila izdelana tudi strokovna podlaga Študija - Vpliv izgradnje stolpnice na bodoči podzemni železniški koridor (projekt 159380, junij 2024, izdelovalec ELEA IC d. o. o., Ljubljana), v kateri so določeni ukrepi, ki jih je treba upoštevati pri projektiranju načrtovane stavbe, da bo zagotovljena možnost kasnejše izvedbe poglobljene železniške proge. Pri nadaljnjem načrtovanju je treba upoštevati tudi druge pogoje, ki jih je podalo ministrstvo, pristojno z infrastrukturo, k projektnim rešitvam pa je treba pridobiti njihovo soglasje.

Drugi pravni režimi

Zemljišča se ne nahajajo v območju varstva narave, na poplavno ogroženem, plazljivem ali erozijsko ogroženem območju. Zemljišča se tudi ne nahajajo v območju kmetijskih ali gozdnih zemljišč.

Tlorisni gabariti načrtovanih stavb se zaradi predlaganih odstopanj bistveno ne odstopajo, kar pomeni, da poseg v primerjavi z že načrtovanimi posegi z veljavnim ZN PCL ne bo vplival na varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture.

Zemljišča se ne nahajajo v območjih, ki se urejajo z državnimi prostorskimi načrti.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti).

E. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Poziv za mnenja:

MOL je 25. 5. 2022 Ministrstvu za okolje poslal vlogo o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

MOL je 13. 7. 2022 nosilcem urejanja prostora poslala poziv, da posredujejo mnenje glede ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

Poziv je bil naslovljen na državne in lokalne nosilce urejanja prostora ter ostalim udeležencem:

Državni nosilci urejanja prostora:

- Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

- Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana
- Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
- Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana
- Republika Ministrstvo za infrastrukturo, Sektor za trajnostno mobilnost in prometo politiko, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana
- Republika Ministrstvo za infrastrukturo, Sektor za železnice in žičnice, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana

Lokalni nosilci urejanja prostora:

- Javna razsvetljava d.o., Litijška cesta 263, 1000 Ljubljana
- Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- Javno podjetje Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto, Kotnikova ulica 9, 1516 Ljubljana
- Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana
- Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Daljnska oskrba s toplotno energijo, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana

MOL:

- MOL, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana

Poziv je bil v vednost poslan tudi na naslova:

- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana
- MOL, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana

Prejem mnenj:

Pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora je MOL prejela med 21. 7. 2022 in 13. 12. 2024.

MOL je prejela naslednja mnenja:

Državni nosilci urejanja prostora:

- Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, št. 35083-148/2022-2, 28. 7. 2022
- Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana, št. 35028-108/2022-3 z dne 5. 8. 2022
- Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana, št. 350-175/2022-4 – DGZR z dne 9. 8. 2022
- Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana, št. 350-127/2022-2 z dne 21. 7. 2022
- Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana, št. 3501-146/2022-3340/6, 24. 10. 2022
- Republika Ministrstvo za infrastrukturo, Sektor za trajnostno mobilnost in prometo politiko, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana, št. 350-87/2022/46-02519730, 8. 9. 2022
- Republika Ministrstvo za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1535 Ljubljana, št. 350-268/2024/11-02411700, 11.12.2024

Lokalni nosilci urejanja prostora:

- Javna razsvetljava d.o., Litijska cesta 263, 1000 Ljubljana, št. 576/22 z dne 3. 8. 2022
- Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, VOK-350-069/2022-002 z dne 4. 8. 2022
- Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, št. VOK-350-070/2022-002 z dne 4. 8. 2022
- Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, št. VOK-341-009/2022-085, 9. 8. 2022
- Javno podjetje Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto, Kotnikova ulica 9, 1516 Ljubljana, št. 3336(50650/2022-AG) z dne 1. 8. 2022
- Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinski sistem oskrbe s toploto, Sistem oskrbe z zemeljskim plinom, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana, št. 3518RD61-JPE-351-1229/2022-002 z dne 21. 7. 2022

MOL:

- MOL, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana, št. 35023-4/2022-51, 26. 9. 2022

Dopolnitve/pojasnila:

S strani NUP so bile posredovane naslednje zahteve za dopolnitev Elaborata lokacijske preveritve:

- Mnenje s področja prostora o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za preveritve za del območja ZN za območje Potniškega centra Ljubljana (Id št. 3056), Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, št. 35083-148/2022-3-10922-13, 9. 6. 2022

Zahteva za dopolnitev se nanaša na:

- o dodatna pojasnila v zvezi z odstopanji glede etapnosti in glede prometne ureditve na ter v zvezi z objektivnimi okoliščinami,
- o uskladitev digitalnega gradiva v skladu s Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev

Na podlagi zahteve za dopolnitev je bil elaborat v juliju 2022 dopolnjen z dodatnimi pojasnili, digitalno gradivo pa je bilo usklajeno s Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev.

- Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za del območja ZN za območje potniškega centra Ljubljana – za del prostorske enote P7, Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, 3501-146/2022-3340/4, 26. 8. 2022

Zahteva za dopolnitev se nanaša na:

- o odstopanja pri tlorskih gabaritih stolpnice in veritkalni gabarit stolpnice A7 (poenotenje gradbene linije ob Masarykovi cesti)
- o višino stolpnice A7

Na podlagi zahteve za dopolnitev je bil elaborat v septembru 2022 dopolnjen tako, da lokacijska preveritev ne dopušča odstopanja pri GM v nivoju pritličja, s čemer se v parterju poenoti gradbena linija načrtovanih stavb ob Masarykovi cesti. Glede višine stolpnice A7 je bilo v dopolnitvi vloge podano pojasnilo, da se z lokacijsko preveritvijo višina stolpnice A7 ne spreminja glede na višino, prikazano v grafičnih načrtih ZN PCL.

- Strokovno mnenje na gradivo »Elaborata lokacijske preveritve za del območja ZN za območje potniškega centra Ljubljana (ID 3059), SŽ-Infrastruktura d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana, št. 31002-506/2022-4, 30. 08. 2022

Zahteva se nanaša na:

- o pravilno navajanje lastništva zemljišč v lasti Republike Slovenije
- o dopolnitev z opredelitvijo lege območja v varovalnem progovnem pasu železniške infrastrukture in s tem povezanimi pogoji.

Na podlagi zahteve in dodatnega usklajevanja med Pobudnikom in predstavniki strokovnih služb DRSI je bil elaborat lokacijske preveritve v septembru 2022 dopolnjen s pravilnimi navedbami lastništva zemljišč in dodatnima pogojema v zvezi z etapnim izvajanjem objektov B7 in B37, ki

bosta zagotovila, da bo po zaključenem projektu v območju lokacijske preveritve mogoče v celoti realizirati posege v preostalem delu P7:

- Odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, ki dopuščajo izvedbo objekta A7, južni del objekta B7 in južni del objekta B73 kot posamezni zaključeni sklop oziroma kot samostojno etapo, so dopustna le, če je posamezni zaključeni sklop mogoče graditi in uporabljati samostojno in je načrtovan tako, da ga je v kasnejši etapi mogoče dograditi do končnega volumna.
 - Odstopanja pri predvidenih zmogljivostih južnega dela objekta B7 in južnega dela objekta B73 so dopustna navzdol do največ 10% v okviru tlorisnih in višinskih gabaritov, ki jih je dopustno graditi znotraj območja lokacijske preveritve.
- Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za del območja ZN za območje potniškega centra Ljubljana za del prostorske enote P7 (PA ID: 3059), Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija republike Slovenije za infrastrukturo, Sektor za investicije v železnice, Kopitarjeva ulica 5, 2000 Maribor, št. 350-1/2022/931, 10. 11. 2022

Zahteva se nanaša na:

- obvezno upoštevanje pogojev iz Strokovnega mnenja na gradivo »Elaborata lokacijske preveritve za del območja ZN za območje potniškega centra Ljubljana (ID 3059), Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Sektor za investicije v železnice, št. 31002-506/2022-4
- uskladitev največje dopustne globine temeljev stolpnice
- upoštevanje projekta ŽOLP

Na podlagi prejetih pripomb je bilo organiziranih več usklajevalnih sestankov ter izdelanih več strokovnih podlag, med njimi tudi elaborat Študija - Vpliv izgradnje stolpnice na bodoči podzemni železniški koridor, ELEA IC d. o. o., Ljubljana, št 159380, junij 2024.

Elaborat lokacijske preveritve je bil na podlagi podanih pripomb s strani MZI in njegovih strokovnih služb ponovno dopolnjen v avgustu 2024. Dopolnitev se nanaša na:

- dosledno navajanje lastništva zemljišč v lasti Republike Slovenije
- opredelitev lege območja v varovalnem progovnem pasu železniške infrastrukture in s tem povezanimi pogoji
- spremenjeno lastništvo zemljišč v območju lokacijske preveritve.

Elaborat lokacijske preveritve je bil ponovno dopolnjen še v februarju 2025 s prikazi spremenjenega poteka meje območja lokacijske preveritve, do katerega je prišlo zaradi postopka ureditve in izravnave parcelnih mej v območju lokacijske preveritve in na njegovem obodu. Elaborat je bil dopolnjen se z nekaj manjšimi tehničnimi popravki.

III. POGLAVITNA REŠITEV

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je potrditev lokacijske preveritve, ki dopušča individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih z Zazidalnim načrtom za območje Potniškega centra Ljubljana za del prostorske enote P7 tako, da se omogoči:

1. **dopustitev izvedbe dodatnih programov v pritličju in 1. nadstropju stolpnice A7 ter objektih B7 in B73** z namenom, da bo mogoča kar najbolj optimalna izraba (tudi slabše osvetljenih) površin v stavbah,
2. **podrobnejša opredelitev višine stolpnice A7**, s čemer bosta nedvoumno usklajena grafični del ZN PCL in odlok,
3. **dopustitev odstopanj pri tlorisnih gabariti stolpnice A7**, ki ji skladno z veljavnim ZN PCL omogočajo le obliko kvadra, naslonjenega na gradbeno linijo, s čemer bo mogoč ambiciozen razmislek o najprimernejši obliki stolpnice na dani lokaciji, ki se bo morala prilagoditi tudi zahtevam glede osončenja in varstva pred hrupom, hkrati pa bo mogoče v načrtovanje stavbe vključiti tudi nove tehnologije gradnje fasad, prezračevanja in senčenja ter druge trajnostne tehnologije ter inovacije,

4. **dopustitev odstopanj pri etapnosti izvajanja objektov v območju lokacijske preveritve, vključno s priključevanjem na Masarykovo cesto**, s čemer bo mogoča celovita ureditev območja lokacijske preveritve brez poseganja na zemljišča v lasti Republike Slovenije,
5. **ukinitve obveznosti izvedbe javnega natečaja za pridobitev najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za stolpnico A7**, s čemer bo mogoč premišljen, nadzorovan in usklajen razvoj projekta v tesnem sodelovanju z investitorjem, izbranim arhitektom, lastnikom sosednjega zemljišča in z nosilci urejanja prostora,
6. **podrobnejša opredelitev oziroma uskladitev višine objekta B73**, s čemer bo odpravljeno neskladje med višino, določeno v grafičnem delu ZN PCL in višino, navedeno v odloku.

IV. SODELOVANJE JAVNOSTI - JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

Javna razgrnitev

- *Trajanje javne razgrnitve:* Javna razgrnitev je potekala od 29. 8. 2022 do 14. 9. 2022.
- *Lokacija javne razgrnitve:* Gradivo lokacijske preveritve (pobuda, elaborat) je bilo razgrnjeno na naslednjih lokacijah:
 - Oddelek za urejanje prostora Mestne uprave MOL, Poljanska cesta 28, Ljubljana;
 - sedež Četrtna skupnosti Center, Štefanova ulica 9, Ljubljana;
 - spletni strani MOL: <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>.
- *Obvestilo sosedom:* O javni razgrnitvi je MOL skladno z zakonom pisno obvestila tudi sosedo območja lokacijske preveritve.
- *Pripombe z javne razgrnitve:* V času javne razgrnitve je prispela ena pripomba.

Stališča do pripomb z javne razgrnitve

Pripomba 1:

- *Pripombodajalec:* občan
- *Vsebina pripombe 1:*
Dne 13.8.2013 sva naslovila pobudo za dopolnitev izvedbenega dela Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana (OPN MOL ID) Odgovora ni bilo. Predstavila sva svoje zamisli o celostni rešitvi ljubljanskega železniškega vozlišča (tovorni in potniški železniški promet) ter avtomobilskega in avtobusnega prometa.

MOL na najine dobronamerne dopise in strokovne predloge ne odgovarja. Tudi najini napor za izločitev tovrnega železniškega prometa iz središča mesta na alternativno južno-vzhodno obvoznico, MOL ne namerava proučiti. Zato najino pobudo MOLu pošiljava tudi v pisma bralcev.

Že leta opzarjava na neprimerno odtujitev strateško pomembnega zemljišča Emonike, pa tudi na pomembnost zemljišč ob železnici na Masarykovi cesti.

Državni prostorski načrt (DPN) za območje Masarykova cesta - Trg OF- Dunajska cesta- Vilharjeva cesta- Šmartinski podvoz in nazaj na Masarykovo cesto, ki bi omogočil kakršnokoli načrtovanje na tem območju, ni izdelan. Tudi potek prog na ljubljanskem železniškem vozlišču ni znan.

Zemljišče Emonike je prodano Madžarom za bagatelno ceno 22 milijonov evrov s stavbno pravico vred in izgubo 139 milijonov evrov- vrednost nadgradnje železniške in avtobusne postaje, ki bi jo po pogodbi iz leta 2007 moral financirati madžarski partner. Emonika bo grajena na zemljišču skozi katerega potekajo vse lokalne in mednarodne proge, je središče nerešenega železniškega vozlišča. Emonika jug in Emonika sever omejujeta razvoj železniške infrastrukture, saj lahko v Ljubljani v bodoče prej ali slej pričakujemo hitre InterCity vlake, ki povezujejo evropske prestolnice.

Tudi projekt poglobitve železnice je še vedno aktualen, zagotavljajo odločujoči. Avtobusno in železniško postajo naj bi gradili tako, da poglobitev v bodočnosti ne bo problematična, istočasno pa nameravajo v kratkem rušiti nadvoz nad Dunajsko cesto ter povečati in spremeniti Šmartinski podvoz, kar je popoln nesmisel.

S tem tudi lokacija avtobusne postaje ob Vilharjevi cesti z nepotrebno prometno pentljo, ki podaljšuje čas potovanja in povečuje zdravju škodljive emisije ter tako vpliva na zdravje in smrt občanov, ni logična. Vse avtobusne linije so povezane z Fabianijevem obročem, ki tangira železniško postajo. Avtobusna postaja bi morala imeti direkten dostop iz Fabianijevega obroča - Masarykove ulice, kjer se sedaj prodajajo zemljišča.

Projekta, ki bi rešil problem mestnega avtobusnega prometa v povezavi z železniško in avtobusno postajo še nismo videli (Dnevnik, Peter Pahor 9.6.2022 Prestop z vlaka na LPP bo ključen). Koncept ZMAJ prikazuje pred železniško postajo en vozni pas za taksi avtomobile, en vozni pas za LPP in en vozni pas za pretočni promet na Fabianijevem obroču. Vmes je tudi aleja dreves.

Iz sredstev javnega obveščanja smo izvedeli, da se je število voznih pasov po Masarykovi ulici zaradi povečanja parcel slovaškemu investitorju zmanjšalo od šestih na štiri pasove.

Pred postajnim poslopjem je potrebna ploščad širine vsaj štirih metrov, vsaj tri pasove za taksi vozila in Shuttle vozila ter kratkotrajno postajališče privatnih avtomobilov pri prihodu in odhodu potnikov, vsaj tri pasove za neoviran LPP promet, ter vsaj tri pasove za pretočnost avtomobilov in medkrajevnih in mednarodnih avtobusov na Fabianijevem obroču. Poleg tega gre še za uvoze in izvoze po poročilih 4500 avtomobilov iz in v podzemne garaže. Prometni problem je potrebno rešiti še pred prodajo zemljišč ob Masarykovi ulici z novimi hoteli. Ta resnična problematika, ki bi kljub šestim pasovom še vedno zahtevala posebne rešitve ob Masarykovi cesti, je nerešena in izgleda sploh ne zanima odločujoče.

Najin predlog je: Ustaviti planiranje in gradnjo in počakati na potrditev DPN, preveritev vpliva na okolje, ter na končno odločitev poteka prog skozi Ljubljano.

Arhitekturni natečaj pa bi moral biti pravilo za izbor optimalnih rešitev. Saj gre za naše mesto in ne za Bratislavo.

– *Stališče do pripombe 1:*

Območje lokacijske preveritve se nahaja v območju načrtovanega DPN, ki se je pričel s Sklepom o pripravi državnega prostorskega načrta za Ljubljansko železniško vozlišče, Sklep Vlade RS, št. 35000-11/2013/5.

V fazi priprave lokacijske preveritve je kot nosilec prostora sodelovala Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo s svojimi strokovnimi službami. Pri pripravi lokacijske preveritve je bila izdelana tudi strokovna podlaga Študija - Vpliv izgradnje stolpnice na bodoči podzemni železniški koridor (projekt 159380, junij 2024, izdelovalec ELEA IC d. o. o., Ljubljana), v kateri so določeni ukrepi, ki jih je treba upoštevati pri projektiranju načrtovane stavbe, da bo zagotovljena možnost kasnejše izvedbe poglobljene železniške proge. Ministrstvo je odstopanjem, ki jih obravnava lokacijska preverite, podalo pozitivno mnenje, v katerem je določilo tudi pogoje, ki jih je treba upoštevati pri nadaljnjem načrtovanju.

Glede profila Masarykove ceste pojasnjujemo, da gre pri tem za celovito prometno ureditev širšega območja, ki ni predmet predmetne lokacijske preveritve. Območje lokacijske preveritve zajema izključno zemljišča v prostorski enoti P7, ki je skladno z veljavnim prostorskim aktom namenjeno gradnji stavb. Meja gradbene parcele načrtovanih stavb ostaja na južni strani nespremenjena in ne posega v rezervat, namenjen širitvi Masarykove ceste.

V. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Sklep lokacijske preveritve nima neposrednih finančnih posledic za proračun MOL.

Pripravila:

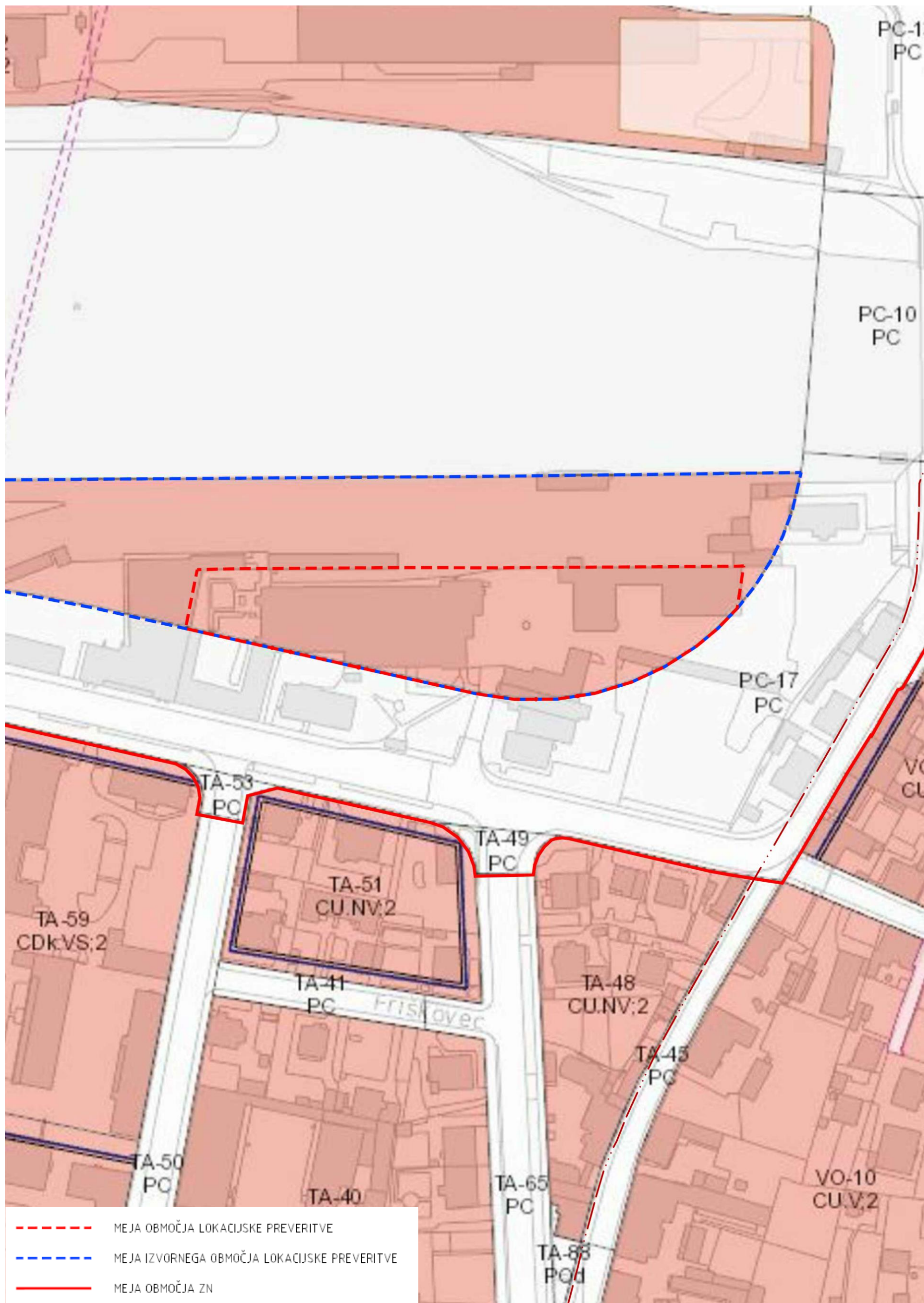
Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Odseka za prostorske izvedbene akte
in prenovo

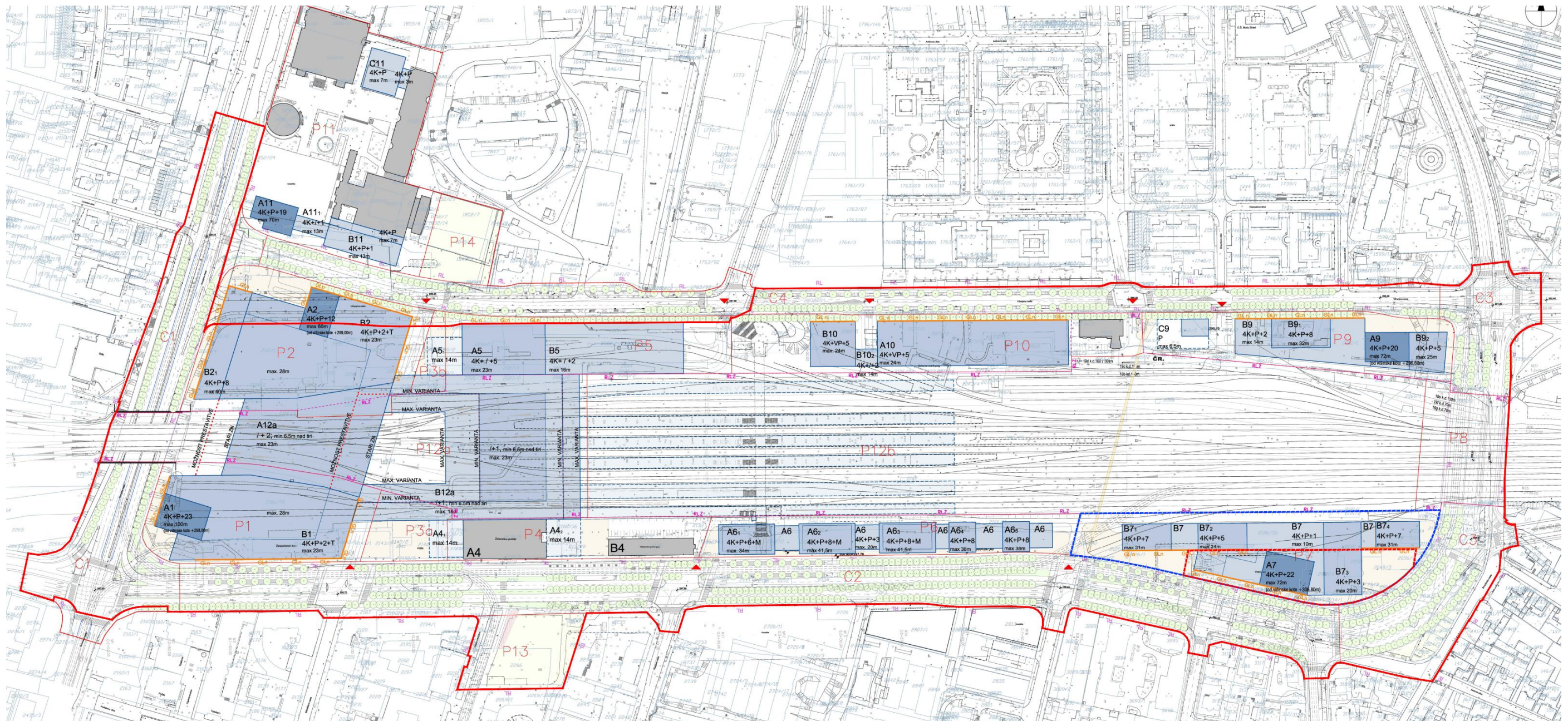


mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh.
Vodja oddelka





Izsek iz OPN MOL – ID s prikazom meje območja lokacijske preveritve (rdeča črtkana obroba)



- LEGENDA:
- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
 - MEJA IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
 - MEJA OBMOČJA OPPN

Izsek iz ZN PCL s prikazom meje območja lokacijske preveritve (rdeča črtkana obroba)

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL PROSTORSKE ENOTE P7 V OBMOČJU ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA OBMOČJE POTNIŠKEGA CENTRA LJUBLJANA



Investitorji: Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana



Pripravljaivec: MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana



Izdelaovalec: ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI, Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL OBMOČJA ZN ZA OBMOČJE POTNIŠKEGA CENTRA LJUBLJANA



LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL OBMOČJA ZN ZA OBMOČJE POTNIŠKEGA CENTRA LJUBLJANA



LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL OBMOČJA ZN ZA OBMOČJE POTNIŠKEGA CENTRA LJUBLJANA



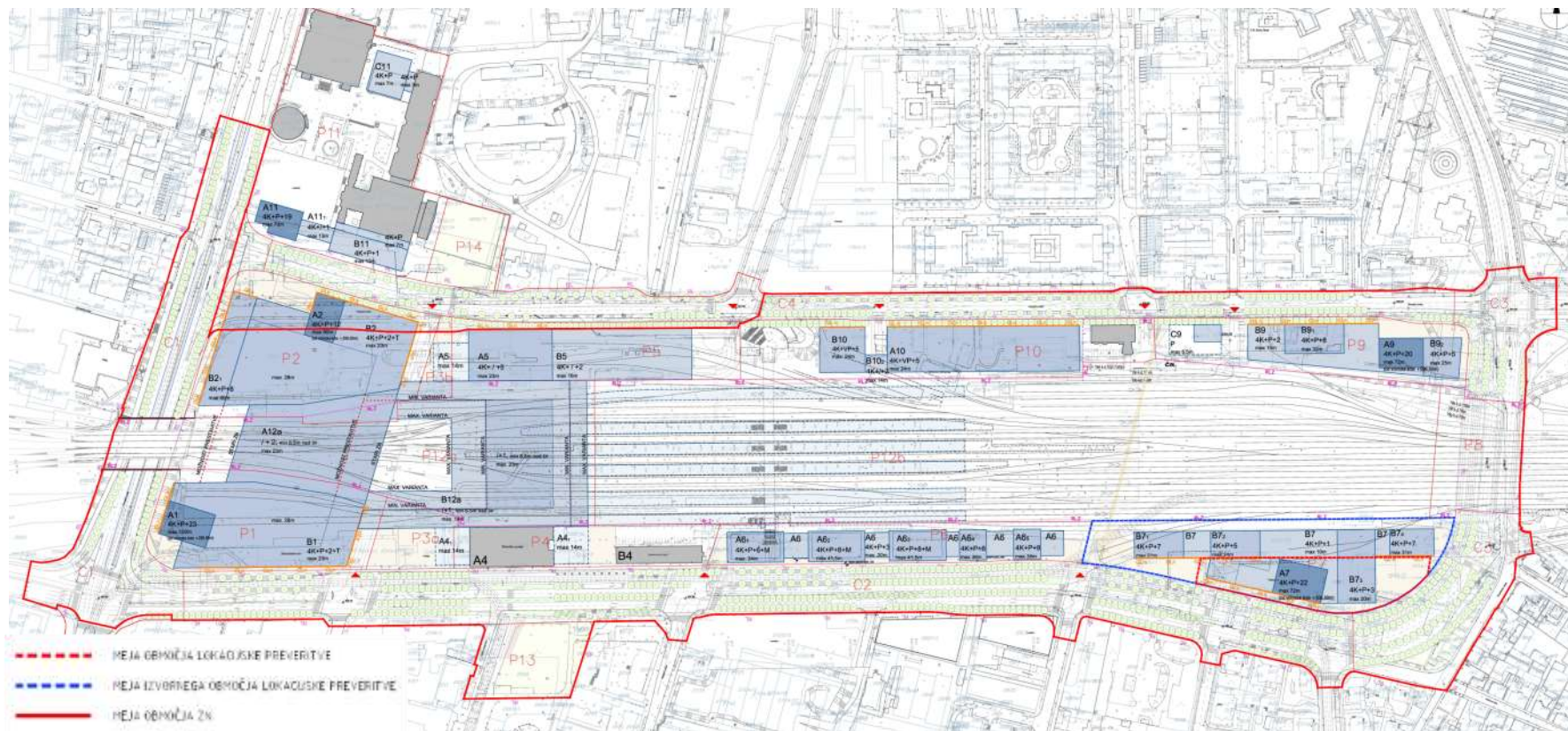
LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL OBMOČJA ZN ZA OBMOČJE POTNIŠKEGA CENTRA LJUBLJANA



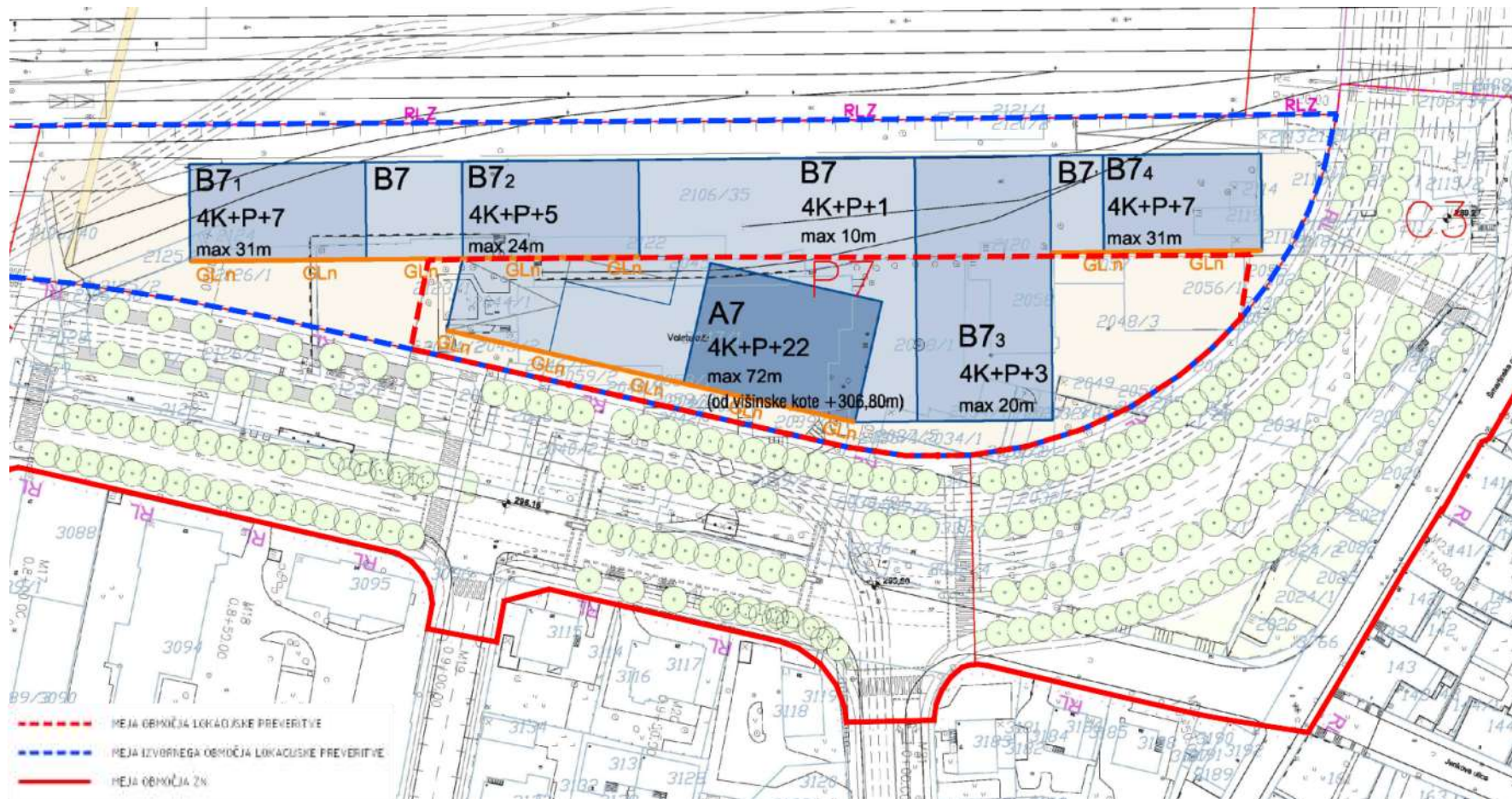
- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- MEJA IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- MEJA OBMOČJA ZN
- OBSTOJEČA PARCELNA MEJA
- 1775/3 PARCELNA ŠTEVILKA

- Masarykove rezidence, d.o.o.
- MESTNA OBČINA LJUBLJANA
- FIZIČNA OSEBA 1, FIZIČNA OSEBA 2, FIZIČNA OSEBA 3, FIZIČNA OSEBA 4, FIZIČNA OSEBA 5
- REPUBLIKA SLOVENIJA
- SLOVENSKE ŽELEZNICE, d.o.o.
- VSAKOKRATNE ETAŽNE LASTNIK

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL OBMOČJA ZN ZA OBMOČJE POTNIŠKEGA CENTRA LJUBLJANA



LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL OBMOČJA ZN ZA OBMOČJE POTNIŠKEGA CENTRA LJUBLJANA



LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL OBMOČJA ZN ZA OBMOČJE POTNIŠKEGA CENTRA LJUBLJANA



Z lokacijsko preveritvijo se predlagajo:

1. **dopustitev izvedbe dodatnih programov v pritličju in 1. nadstropju stolpnice A7 ter tistih delov objektov B7 in B73, ki so v območju lokacijske preveritve**, z namenom, da bo mogoča kar najbolj optimalna izraba (tudi slabše osvetljenih) površin v stavbah,
2. **podrobnejša opredelitev višine stolpnice A7**, s čemer bosta usklajena grafični in tekstualni del ZN PCL,
3. **dopustitev odstopanj pri tlorisnih gabaritih nadstropnih etaž stolpnice A7**, ki ji skladno z veljavnim ZN PCL omogočajo le obliko kvadra, naslonjenega na gradbeno linijo, s čemer bo mogoč ambiciozen razmislek o najprimernejši obliki stolpnice na dani lokaciji, ki se bo morala prilagoditi tudi zahtevam glede osončenja in varstva pred hrupom, hkrati pa bo mogoče v načrtovanje stavbe vključiti tudi nove tehnologije gradnje fasad, prezračevanja in senčenja ter druge trajnostne tehnologije ter inovacije,
4. **dopustitev odstopanj pri etapnosti izvajanja objektov v območju lokacijske preveritve, vključno s priključevanjem na Masarykovo cesto**, s čemer bo mogoča celovita ureditev območja lokacijske preveritve brez poseganja na zemljišča v lasti Republike Slovenije.
5. **ukinitve obveznosti izvedbe javnega natečaja za pridobitev najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za stolpnico A7**, s čemer bo mogoč premišljen, nadzorovan in usklajen razvoj projekta v tesnem sodelovanju z investitorjem, izbranim arhitektom, lastnikom sosednjega zemljišča in z nosilci urejanja prostora,
6. **podrobnejša opredelitev oziroma uskladitev višine objekta B73**, s čemer bo odpravljeno neskladje med višino, določeno v grafičnem delu ZN PCL in višino, navedeno v odloku.