

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA ZN ZA OBMOČJE POTNIŠKEGA CENTRA LJUBLJANA

Pobudnik oz. investitor

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

Namen lokacijske preveritve

Masarykova rezidence,
razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana
Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

Pripravljaivec lokacijske preveritve

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

Identifikacijska številka

3059

Izdelovalec

ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI,
Mojca Kalan Šabec, s.p.
Hacquetova 16,
1000 LJUBLJANA

Odgovorna oseba: Mojca Kalan Šabec

Žig



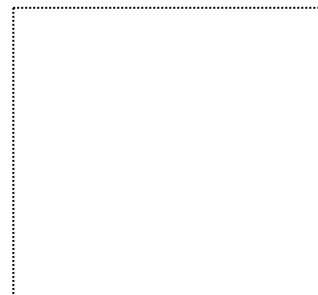
Podpis:

Odgovorni vodja izdelave elaborata:

Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh.,
ZAPS 0275 PA, PPN

Številka projekta:

Žig



Podpis:

Sodelavec:

Aljaž Lepšina, mag. inž. arh. urb.

Številka naloge:

UP 22-003

Datum projekta:

april 2022, dopolnjeno maj 2022, dopolnjeno junij 2022

VSEBINA:

I	UVOD	3
1.	NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE	3
2.	OBMOČJE OBDELAVE	4
3.	OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	5
II	PRAVNI TEMELJ	7
1.	VELJAVNI ZAKONI IN PROSTORSKI AKTI	7
2.	IZVLEČEK IZ OPN MOL ID	7
3.	IZVLEČEK IZ ZN	8
4.	IZVLEČEK IZ ZUREP-2 IN ZUREP-3	10
5.	VAROVANA OBMOČJA	13
6.	LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU	16
III	ODSTOPANJA OD DOLOČB VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA	17
1.	OBVEZNOST IZVEDBE JAVNEGA NATEČAJA	17
2.	ODSTOPANJA PRI TLORISNIH GABARITIH STOLPNICE A7	19
3.	DOPUSTITEV IZVEDBE DODATNIH PROGRAMOV V PRITLIČJU IN 1. NADSTROPJU PODSTAVKA B7 TER STAVB A7 IN B73	20
4.	DOPUSTITEV ODSTOPANJ PRI ETAPNOSTI IZVAJANJA, VKLJUČNO Z OHRANITVIJO OBSTOJEČEGA UVOZA	23
5.	OPREDELITEV VIŠINE STOLPNICE A7	28
6.	OPREDELITEV VIŠINE OBJEKTA B73	29
IV	OBRAZLOŽITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ	30
V	GRAFIČNI NAČRTI	32
VI	VIRI IN LITERATURA	34

I UVOD

1. NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

Naročnika in pobudnika lokacijske preveritve sta podjetje CORWIN SI, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o. in podjetje Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o. (v nadaljnjem besedilu: Pobudnika / investitorja), ki imata v lasti zemljišča, 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). Zemljišča se v skladu z ZN nahajajo v prostorski enoti P7.

Območje lokacijske preveritve zajema jugovzhodni del območja veljavnega ZN in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 2038/1, 2039/1, 2040/1, 2040/3, 2043/2, 2044/1, 2045, 2046/1, 2047/1, 2048/1, 2049, 2050/1, 2053/1, 2054/1, 2059/1, 2058, 2057, 2056/1, 2055, 2048/3, 2037/5, 2037/3, 2034/1, 2032/8, 2032/5, 2027/2 v k.o. 1737 Tabor, ki se nahaja znotraj prostorske enote P7 (v nadaljnjem besedilu: Zemljišča). Zemljišča so v lasti pobudnikov, v manjšem delu pa tudi v lasti MOL.

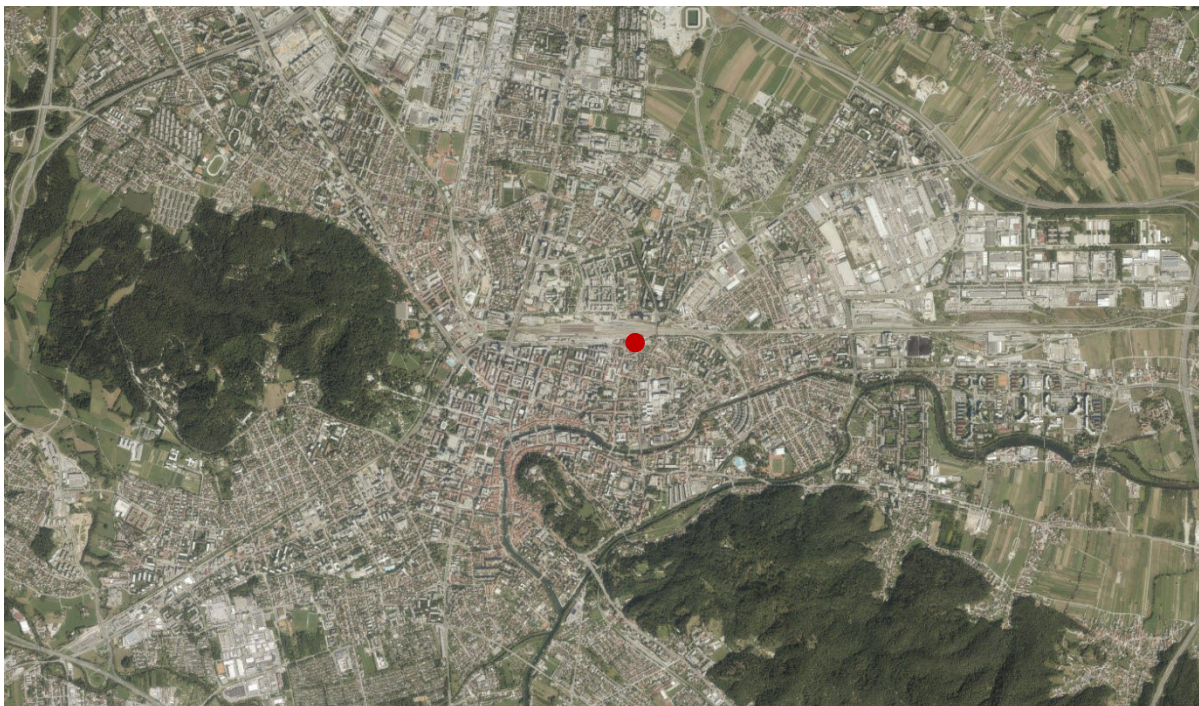
Zemljišča se nahajajo v jugovzhodnem delu prostorske enote P7. Severno od območja lokacijske preveritve potekajo obstoječi železniški tiri. Na severni strani in na zahodni strani območja lokacijske preveritve meji na zemljišča oziroma objekte v lasti družb Slovenske železnice, d.o.o. in SŽ potniški promet, d.o.o. (v nadaljevanju skupaj imenovani: Slovenske železnice). Na vzhodni in južni strani obravnavana Zemljišča mejijo na stanovanjske stavbe in druge stavbe, ki se v skladu z ZN porušijo, ker ležijo v območju, predvidenim za širitev Masarykove ceste.

Na Zemljiščih je skladno z grafičnim delom ZN načrtovana gradnja stolpnice z oznako A7, dela podstavka B7 in južnega dela stavbe B73.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga:

1. ukinitve obveznosti izvedbe javnega natečaja za pridobitev najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za stolpnico A7 in pripadajočega dela podstavka B7 ter stavbe B73,
2. dopustitev odstopanj pri tlorsnih gabaritih stolpnice A7,
3. dopustitev izvedbe dodatnih programov v pritličju in 1. nadstropju podstavka B7 ter stavb A7 in B73,
4. dopustitev odstopanj pri etapnosti izvajanja znotraj območja lokacijske preveritve, vključno z ohranitvijo obstoječega uvoza oziroma preoblikovanjem v štirirako križišče v končni prometni ureditvi Masarykove ceste,
5. podrobnejša opredelitev višine stolpnice A7,
6. podrobnejša opredelitev višine objekta B73.

2. OBMOČJE OBDELAVE



Slika 1: Prikaz lokacije območja na zračnem posnetku Ljubljane (vir: Atlas okolja)

Območje se nahaja v katastrski občini 1737 Tabor.

Površina celotnega območja ZN znaša 364.832 m².

Skupna površina območja lokacijske preveritve po seštevku vseh površin pridobljenih iz podatkov GURS znaša 6.443 m².



Slika 2: Prikaz območja ZN in območja lokacijske preveritve na aerofoto posnetku

3. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

3.1 Obstoječe stanje zemljišč

Na severni strani Zemljišč potekajo obstoječi železniški tiri. Na severni in na zahodni strani območje lokacijske preveritve meji na zemljišča oziroma objekte v lasti Slovenskih železnic. Na vzhodni in južni strani obravnavana zemljišča mejijo na stanovanjske stavbe in druge stavbe, ki se v skladu z ZN porušijo, ker ležijo v območju predvidenim za širitev Masarykove ceste.

3.2 Lastništvo zemljišč v območju lokacijske preveritve

parc. št.	k. o.	površina (m2) GURS	lastnik
2038/1	(1737) Tabor	14	Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2039/1	(1737) Tabor	172	Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2040/1	(1737) Tabor	33	Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2040/3	(1737) Tabor	6	Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2043/2	(1737) Tabor	112	Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2044/1	(1737) Tabor	412	Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2045	(1737) Tabor	379	Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2046/1	(1737) Tabor	20	Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2047/1	(1737) Tabor	1749	Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2048/1	(1737) Tabor	1064	Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2049	(1737) Tabor	34	Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2050/1	(1737) Tabor	46	Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2053/1	(1737) Tabor	26	Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2054/1	(1737) Tabor	267	Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2059/1	(1737) Tabor	128	Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2058	(1737) Tabor	345	CORWIN SI, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2057	(1737) Tabor	96	CORWIN SI, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2056/1	(1737) Tabor	448	CORWIN SI, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2055	(1737) Tabor	6	CORWIN SI, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2048/3	(1737) Tabor	831	CORWIN SI, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2037/5	(1737) Tabor	5	Mestna občina Ljubljana*

2037/3	(1737) Tabor	50	Mestna občina Ljubljana*
2034/1	(1737) Tabor	57	Mestna občina Ljubljana*
2032/8	(1737) Tabor	55	Mestna občina Ljubljana*
2032/5	(1737) Tabor	83	Mestna občina Ljubljana*
2027/2	(1737) Tabor	5	Mestna občina Ljubljana*

Tabela 1: Seznam zemljiških parcel, ki so predmet lokacijske preveritve (vir: Prostorski portal RS, marec 2022)

Opomba* Investitorja nameravata pridobiti pravico graditi na navedenih zemljiščih pred vložitvijo predloga za pridobitev gradbenega dovoljenja.



Slika 3: Prikaz lastništva na območju lokacijske preveritve

3.3 Sosednja zemljišča

Na območje lokacijske preveritve mejijo zemljišča s parcelnimi številkami 2043/1, 2034/2, 2106/35, 2056/2, 2030/2, 2030/1, 2113, 2050/2, 2051, 2054/2, 2046/2, 2036, 2122, 2027/1, 2033, 2115/4, 2031, 2048/4, 2032/4, 2032/6, 2053/2, 2112/1, 2040/2, 2042, 2116/2, 2052, 2032/3, 2047/2, 2039/2, 2037/4, 2029/1, 2118/3, 2123/1, 2034/4, 2119, 2029/2, 2038/2, 2044/2, 2123/2, 2041, 2120, 2059/3, 2059/2, 2032/7, 2037/6, 2114, 2115/5, 2118/4 v k.o. 1737 Tabor.

Zemljišča in deli zemljišč, ki mejijo na območje lokacijske preveritve, so v lasti MOL, vsakokratnih etažnih lastnikov, pravnih oseb in investitorja. Od zgoraj navedenih zemljišč so zemljišča s parcelnimi številkami 2043/1, 2048/4, 2050/2, 2051, 2054/2, 2046/2, 2053/2, 2052, 2047/2, 2039/2, 2044/2, 2059/3, 2059/2 vsa v k.o. 1737 Tabor, v lasti investitorja.



Slika 4: Prikaz lastništva sosednjih zemljišč na območju lokacijske preveritve

II PRAVNI TEMELJ

1. VELJAVNI ZAKONI IN PROSTORSKI AKTI

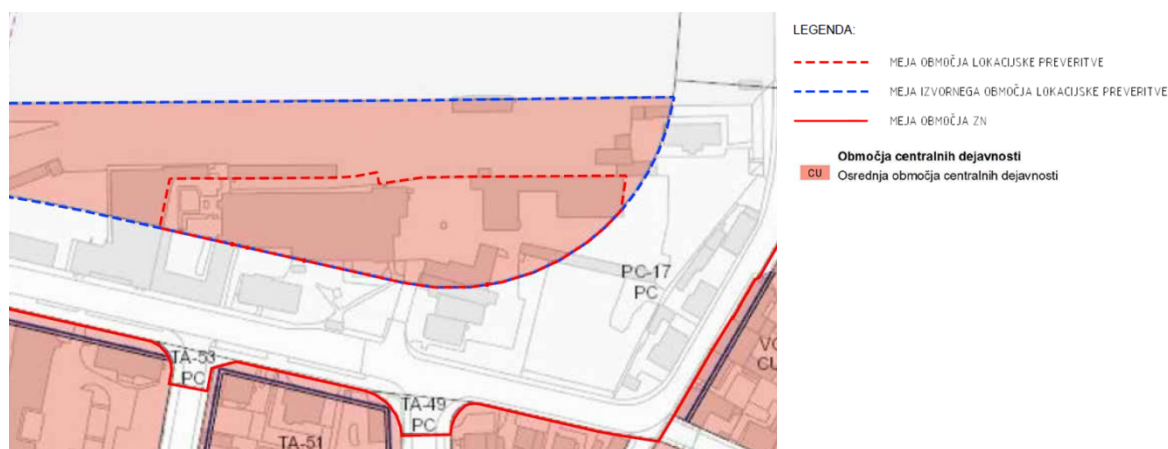
Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve so:

- 127., 129., 131., 132. in 133. člen **Zakona o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 61/17), v nadaljnjem besedilu: **ZUreP-2**, ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- 299. in 342. člen **Zakona o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 199/21), v nadaljevanju besedila: **ZureP-3**, ki določata, da se postopki lokacijskih preveritev, ki so začeti pred 1.6.2022, končajo skladno z določili ZureP-2.
- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del** (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN, 42/18),
- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del** (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18, 78/19 - DPN in 59/22), v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID,
- **Odlok 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)

2. IZVLEČEK IZ OPN MOL ID

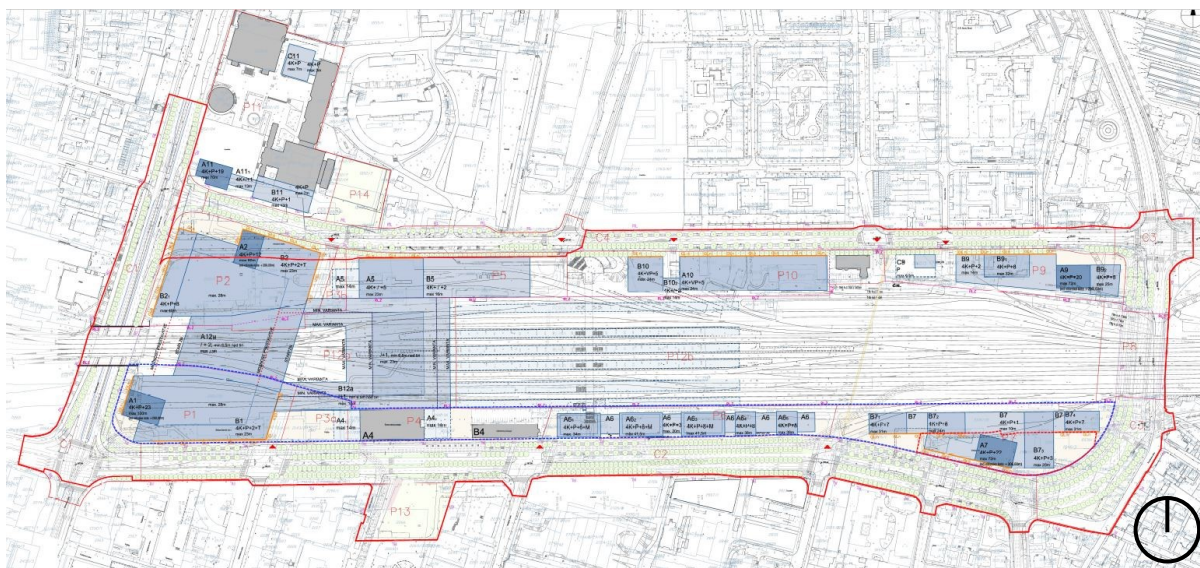
Območje lokacijske preveritve se nahaja v delu EUP PC-6 z namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. V EUP PC-6 je dopustni tip objekta V – visoka prostostoječa stavba.

Območje se ureja na podlagi določil ZN.

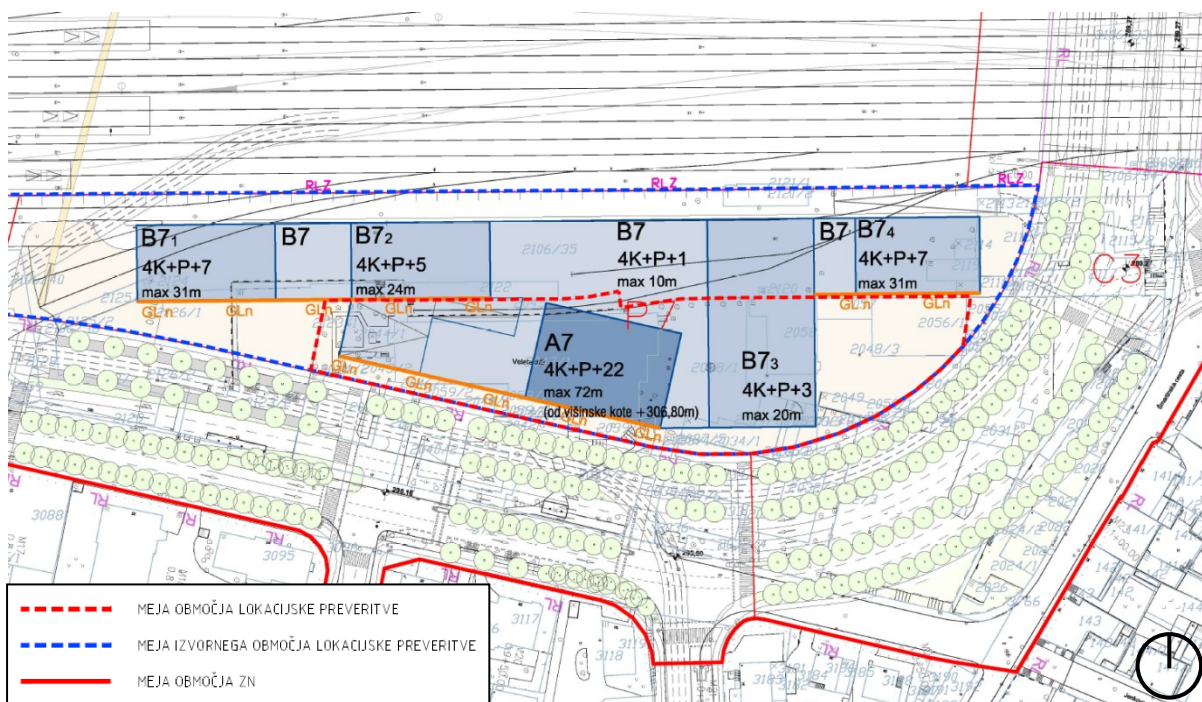


Slika 5: Prikaz podrobne namenske rabe po OPN MOL ID na območju ZN

3. IZVLEČEK IZ ZN



Slika 6: Arhitekturna zazidalna situacija – širše območje OPPN



Slika 7: Arhitekturna zazidalna situacija - ožje območje OPPN

Z zazidalnim načrtom se načrtuje vsebinska in fizična prenova ureditvenega območja Potniškega centra Ljubljana, katerega površine so namenjene gradnji objektov, ureditvi utrjenih in zelenih površin ter prometnim in komunalnim ureditvam.

Zazidalni načrt bo vzpostavil pogoje za ustreznejšo povezanost severnega in južnega dela mestnega središčnega območja. Predvideni objekti so načrtovani za poslovne, upravne, trgovske, kulturne, izobraževalne, kongresne in sejemske, gostinske, rekreacijske in prostočasovne dejavnosti, hotel ter stanovanja, za potrebe prometne in logistične dejavnosti, predvsem za železniško potniško postajo in avtobusno postajo in za garaže. Pri prometnih ureditvah je načrtovana celovita bulvarska ureditev Trga OF, Masarykove ceste in Vilharjeve ceste ter delna rekonstrukcija Dunajske cest, Šmartinske ceste ter Topniške ulice, vključno s pripadajočimi ureditvami križiščih nekaterih priključnih cest.

Skladno z 8. členom ZN so v celotnem ureditvenem območju ZN dopustni naslednji posegi:

- gradnja in rekonstrukcija objektov in naprav prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture in zaklonišča,
- urejanje zelenih in utrjenih površin,
- odstranitev obstoječih naprav in objektov,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča.

Zemljišča se nahajajo v prostorski enoti P7, kjer so poleg predhodno navedenih posegov načrtovani tudi naslednji posegi:

- gradnja objektov in podzemnih garaž,
- gradnja brvi /nadhoda za pešce.

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.

Skladno z grafičnimi načrti ZN so na območju lokacijske preveritve načrtovani objekti A7, del podstavka B7 in del objekta B73

Obliko stolpnice A7 določajo določila 10. člena ZN in grafični načrti:

- zunanja tlorisna dimenzija 40 m x 28 m,
- etažnost 4K+P+24, h = maksimalno 72 m,

Obliko objekta B7 določajo določila 10. člena ZN in grafični načrti:

- zunanja tlorisna dimenzija 244 m x 60 m,
- etažnost 4K+P+1, h = maksimalno 10 m,

Obliko objekta B73 določajo določila 10. člena ZN in grafični načrti:

- zunanja tlorisna dimenzija 60 m x 31 m,
- etažnost 4K+P+3, h = maksimalno 25 m,

Strehe novih objektov in nadzidav v prostorski enoti P7 so lahko ravne, eno ali večkapne z naklonom do 6°. Ravne strehe morajo biti pretežno izvedene kot terasne zelene površine. Dovoljena je zaščita vhodov z nadstreški. Strehe nadstreškov so lahko ravne, eno- ali večkapne z naklonom do 6°.

Poleg navedenega ZN določa regulacijske elemente in sicer:

- GM – gradbena meja v pritličju, ki jo objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali pa je od nje odmaknjena v notranjost. Nadstreški lahko izjemoma presegajo GM za 2 m,
- GLn – gradbena linija v nadstropju, 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).
- 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

Skladno z 14. členom ZN morajo biti vsi objekti znotraj ureditvenega območja priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo omrežje. Dopustne so spremembe tras komunalnega kolektorja, posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

Skladno z 28. členom ZN se posegi znotraj ureditvenega območja lahko izvajajo etapno po posameznih prostorskih enotah ali njihovih posameznih delih, če gre za funkcionalne ali gradbeno-tehnično zaključene celote, razen pri prostorskih enotah, kjer je etapnost posebej opredeljena. Za prostorsko enoto P7 še velja, da je znotraj nje 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 (dostopi in dovozi iz obodne ceste s strani železniške infrastrukture) se vzpostavi po izgradnji nove Masarykove ceste, vključno z odsekom med Njegoševo in Šmartinsko cesto.

4. IZVLEČEK IZ ZUREP-2 IN ZUREP-3

Lokacijska preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja omogoča hitrejše prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. Lokacijska preveritev je bila uzakonjena z namenom, da se omogoči bolj fleksibilen institut prostorskega načrtovanja. Lokacijska preveritev je instrument, s katerim se na pobudo investitorja obdelajo individualne potrebe v prostoru, ki v manjši meri odstopajo od predvidenih. S sklepom o lokacijski preveritvi se investitorju, ki je dal pobudo, dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namene izvedbe njegove gradbene namere brez spremembe OPN ali OPPN.

Dne 31.12.2021 je bil uveljavljen novi Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki razveljavi ZUreP-2 (338. člen ZUreP-3). Skladno z 299. členom ZUreP-3 se postopki lokacijskih preveritev, ki so začeti pred začetkom uporabe ZUreP-3, končajo po dosedanjih predpisih, torej skladno z ZUreP-2. Nadalje, skladno s 342. členom ZUreP-3, se ZUreP-3 začne uporabljati dne 1. 6. 2022, kar pomeni, da se vsi postopki lokacijskih preveritev, začeti pred 1. 6. 2022, končajo skladno z ZUreP-2. Navedeno velja tudi za predmetno lokacijsko preveritev, saj sta Pobudnika vložila pobudo skupaj z elaboratom še pred 1. 6. 2022. Zaradi navedenega je v nadaljevanju predstavljena pravna podlaga utemeljenosti predmetne lokacijske preveritve po ZUreP-2.

Ministrstvo za okolje in prostor je podalo stališče,¹ da se lahko lokacijska preveritev v primerih OPPN (kamor lahko uvrstimo tudi ZN) uporabi zgolj v izjemnih primerih, kjer ni možnosti uporabe dopustnih odstopanj od načrtovanih rešitev in le v primerih, v katerih se da z navedbo objektivnih okoliščin utemeljiti predlagano lokacijsko preveritev. V konkretnem primeru gre za takšen izjemen primer, saj gre za star ZN, ki je bil sprejet v okviru koncepta javno-zasebnega partnerstva, ki kasneje ni bil realiziran, zato ZN v nobenem delu še ni uresničen. Da bi bilo možno ZN vsaj deloma realizirati in urediti degradirana območja ob železniški postaji, so potrebna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev.

ZUreP-2 v skladu s 127. členom dopušča odstopanje od prostorske ureditve, kot jo določa prostorski akt, v naslednjih primerih:

- za namen izvajanja gradenj se lahko prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi;
- za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta se lahko dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu;
- za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora.

¹ Ministrstvo za okolje in prostor: Usmeritve glede obravnave lokacijskih preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, dopis št. 010-3/2019/350 -10922-01 z dne 26.11.2019; str. 4.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na podlagi druge alineje prvega odstavka 127. člena ZUreP-2.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je natančneje urejeno v 129. členu ZUreP-2 in je mogoče:

- če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju (prvi odstavek v zvezi z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2);

Za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev iz prvega odstavka 129. člena ZureP-2 mora biti podana objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera glede na prostorski izvedbeni pogoj ni mogoča oziroma če zaradi objektivne okoliščine ni mogoče izvesti določenega prostorskega izvedbenega pogoja. Drugi odstavek 129. člena ZUreP-2 opisno navaja objektivne okoliščine, ki so naslednje:

- omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere (i) investitor ne more vplivati in (ii) onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine. Zakon zgolj primeroma našteva take objektivne okoliščine, ki so fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč. Navedeni primeri objektivnih okoliščin niso omejujoči in edini, saj zakon izrecno določa, da so to lahko tudi druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, ki izpolnjujejo pogoje iz (i) in (ii).
- investicija naj bi bila izvedena z gradbenimi materiali ter tehničnimi in tehnološkimi rešitvami, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z ekološkega in energetskega vidika ter z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu.

Predmetna lokacijska preveritev se predlaga zaradi obstoja objektivnih okoliščin, ki jih določa:

- 1. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer:
 - zaradi razdrobljenega lastništva, ki Pobudnikoma onemogoča izvedbo javnega natečaja, celovito gradnjo brez etapnosti in priključitev na novo Masarykovo cesto,
 - zaradi drugih omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije oziroma terjajo nesorazmerne stroške na strani Pobudnikov, saj brez dopustitve dodatnih programov v pritličju in 1. nadstropju ta del objektov ne bo izkoriščen, saj ga bosta Pobudnika težje in pod slabšimi pogoji tržila.
- 2. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer:
 - zaradi nameravane uporabe tehničnih in tehnoloških rešitev pri razvoju, členjenju in oblikovanju fasade, ki med pripravo in sprejetjem ZN niso bile poznane in uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.
- 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.

Pravno podlago za predlagana odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN predstavlja 1. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. Kumulativno so izpolnjeni tudi vsi pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP, ki določa, da je individualno odstopanje dopustno, če:

1. ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
2. 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,
3. ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
4. ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Kot bo podrobneje pojasnjeno v nadaljevanju, so kumulativno izpolnjeni vsi pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

V skladu s 133. členom ZUreP-2 je sklep o lokacijski preveritvi 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.

5. VAROVANA OBMOČJA

Območje lokacijske preveritve se po podatkih spletnega informacijskega sistema občine Urbinfo nahaja na naslednjih območjih varovanj in omejitev:

Vrsta varstva		Opomba
Varovana območja narave	NE	
Kulturna dediščina	DA	Zemljišča se nahajajo na območju naselbinske dediščine Ljubljana – Mestno jedro, evidenčna številka 328
Gozdovi	NE	
Kmetijske površine	NE	
Vodni viri	DA	3A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom, na podlagi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja
Varstvo pred poplavami – poplavno ogrožena območja	NE	
Plazljiva in erozijsko nevarna območja	NE	
Potresno nevarna območja	DA	Ocenjeni pospešek tal s povratno dobo 475 let: $g = 0,285$
Hrup	DA	III. stopnja varstva pred hrupom, možno preseganje dopustnih vrednosti za III stopnjo
Območje obrambe	DA	Širše varovalno območje komunikacijske infrastrukture

Tabela 2: Območja varovanj (vir: Urbinfo)

Varstvo kulturne dediščine

Zemljišča se nahajajo na območju naselbinske dediščine Ljubljana – Mestno jedro, evidenčna številka 328.



Slika 8: Prikaz varstva kulturne dediščine (vir: OPN MOL ID)

Območja varstva voda

Zemljišča se na podlagi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja nahajajo na območju režima 3A, podobmočja z milejšim vodovarstvenim režimom.



Slika 9: Prikaz vodovarstvenih območij (vir: OPN MOL ID)

Potresno nevarna območja

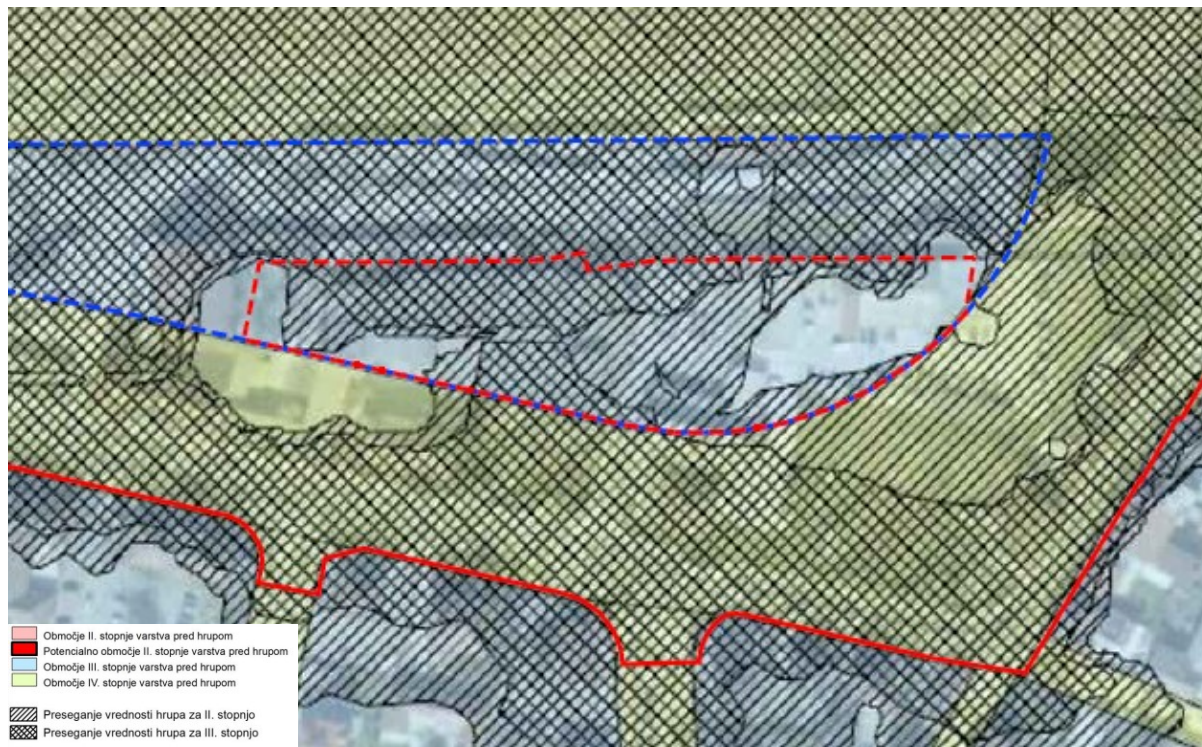
Območje se po potresni mikrorajonizaciji nahaja v območju, kjer ocenjeni pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,285.



Slika 10: Prikaz potresno nevarnih območij (vir: OPN MOL ID)

Območja varstva pred hrupom

Zemljišča se nahajajo v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Manjši del zemljišč je v območju možnega preseganja dopustnih vrednosti hrupa za III. stopnjo.



Slika 11: Prikaz območij varstva pred hrupom (vir: OPN MOL ID)

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.



Slika 12: Prikaz območij za potrebe obrambe (vir: OPN MOL ID)

Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture

Na območje lokacijske preveritve po uradno dostopnih podatkih ne segajo vodi in tudi ne varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture. Na Zemljišča segajo priključek elektronskih komunikacij, plinovodni priključek in priključek električne energije.



Slika 13: Prikaz varovalnih pasov komunalne infrastrukture

Pravni režimi:

Za območje lokacijske preveritve veljajo naslednje javno pravne omejitve v prostoru, namenjene varovanju javnega interesa:

- varstvo voda,
- varstvo kulturne dediščine,
- potresno nevarna območja,
- varstvo pred hrupom,
- varovanje gospodarske javne infrastrukture,
- območja za potrebe obrambe.

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na varovanem območju narave, na poplavnem, plazljivem ali erozijsko nevarnem območju, ter v območju kmetijskih in gozdnih zemljišč.

6. LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Na območju predmetne lokacijske preveritve do sedaj ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

Znotraj veljavnega ZN pa na območju prostorske enote P10 velja Sklep o lokacijski preveritvi za prostorsko enoto P10 v območju zazidalnega načrta za območje Potniškega centra Ljubljana (Uradni list RS, št. 184/21).

III Odstopanja od določb veljavnega prostorskega akta

Investitor namerava na obravnavanih Zemljiščih zgraditi poslovno stanovanjski kompleks na lokaciji objekta A7, B7 in B73, s programi, primernimi za lokacijo, ki so sicer načrtovani v območju ZN.

Z lokacijsko preveritvijo se predlagajo spremembe prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na:

- ukinitev obveznosti izvedbe javnega natečaja za pridobitev najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za stolpnico A7 in pripadajočega dela podstavka B7 ter stavbe B73,
- dopustitev odstopanj pri tlorskih gabaritih stolpnice A7,
- dopustitev izvedbe dodatnih programov v pritličju in 1. nadstropju podstavka B7 ter stavb A7 in B73,
- 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,
- podrobnejša opredelitev višine stolpnice A7,
- podrobnejša opredelitev višine objekta B73.

S predlaganim odstopanjem bi bil dosežen gradbeni namen ZN, to je realizacija investicije. Z načrtovano gradnjo in ureditvijo Zemljišč bi bilo revitalizirano degradirano območje.

1. OBVEZNOST IZVEDBE JAVNEGA NATEČAJA

1.1 Namen lokacijske preveritve

Najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za predvidene objekte in površine v prostorskih enoti P7 se skladno z 29. členom ZN pridobijo z javnim natečajem. Stolpnica A7 predstavlja prvo fazo ureditve, ki bo na podlagi veljavnega ZN realizirana znotraj prostorske enote P7.

Projekt je zelo kompleksen, saj je na Zemljiščih v lasti Pobudnikov mogoče v celoti realizirati le stolpnico A7, med tem ko so Zemljišča z načrtovanimi stavbama B7 in B73 le delno v lasti Pobudnikov. Večinski lastniki preostalega dela zemljišč v prostorski enoti P7 so Slovenske železnice ter Republika Slovenija, ki na tem območju nimajo investicijske namere oziroma investicijske namere za istočasno pridobivanje gradbenega dovoljenja in gradnjo niti namere prodaje zemljišč Pobudnikom. Lastnik dela Zemljišč v prostorski enoti P7 je tudi Mestna občina Ljubljana.

Projekt, ki mora biti zaradi razdrobljenega lastništva zelo premišljen, terja nadzorovan razvoj v tesnem sodelovanju z investitorjem, izbranim arhitektom, lastnikom sosednjega zemljišča in tudi z nosilci urejanja prostora, tudi glede prometne ureditve, ki mora biti načrtovana na način, da bo ustrezala tako sedanjemu prometni situaciji kot tudi načrtovani prometni ureditvi. 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. Pobudnika zato želita, da se z lokacijsko preveritvijo preveri možnost, da se obveznost izvedbe javnega natečaja ukine. Skladno s predpisi, ki urejajo področje javnih natečajev, Pobudnika brez določila v ZN ne bi bila zavezana k izvedbi javnega natečaja. Pobudnika nameravata načrtovani projekt realizirati s svetovno priznanim arhitekturnim birojem, z mednarodnimi arhitekturnimi, trajnostnimi in oblikovalskimi nagradami najvišje mogoče v svetovnem merilu, s področja tovrstnih projektov (večji stanovanjsko-poslovni, mešani kompleksi, trajnost, inovativnost, revitalizacija degradiranih območij...). S tem bosta nesporno zagotavljala oziroma zagotovila kakovost arhitekturne rešitve.

1.2 Obravnavano določilo veljavnega akta:

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, ki ga določa 6. odstavek 29. člena ZN, ki se glasi:

»Najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za predvidene objekte in površine v prostorskih enotah P6, P7, P9 in P11 se pridobijo z javnim natečajem.«

1.3 Predlog odstopanja

Predlagano individualno odstopanje od lokacijskih pogojev, določenih v 6. odstavku 29. člena ZN se glasi:

»V prostorski enoti P7 je gradnja stolpnice A7, pripadajočega dela podstavka B7 ter stavbe B73 dopustna tudi brez predhodno izvedenega javnega natečaja.«

1.4 Obrazložitev objektivnih okoliščin:

Lokacijska preveritev za dopustitev ukinitve obveznosti izvedbe javnega natečaja za pridobitev najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve se predlaga zaradi objektivnih okoliščin, ki jih določa 1. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer zaradi razdrobljenega lastništva, ki Pobudnikoma onemogoča izvedbo javnega natečaja.

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

Kot je že predhodno pojasnjeno, lahko Pobudnika glede na pravice graditi izgradita zgolj stolpnico A7, medtem ko so Zemljišča z načrtovanima stavbama B7 in B73 le delno v lasti Pobudnikov. Večinski lastniki preostalega dela zemljišč v prostorski enoti P7, ki je predmet javnega natečaja, so Slovenske železnice ter Republika Slovenija. Vlagatelja ugotavljata, da večinski lastniki, Slovenske železnice in Republika Slovenija, na tem območju nimajo investicijske namere oziroma nimajo 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 Pobudnikoma. Tako sta Pobudnika s svojo investicijo ujeta zaradi razdrobljenega lastništva zemljišč ter različnih investicijskih namer.

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, predvsem glede prometne ureditve, ki mora biti načrtovana na način, da bo ustrezala tako sedanjí prometni situaciji kot tudi načrtovani prometni ureditvi. 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 Vlagateljev.

Prav tako navedena zahteva iz šestega odstavka 29. člena ZN nima zakonske podlage in se ne bi smela uporabiti za zasebne investitorje, kot sta Pobudnika. ZN 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 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 veljavni 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, 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 projektnega 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.

Ker investicijska namera Pobudnikov 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 Pobudnikoma nalaga izvedbo javnega natečaja, želita Pobudnika, da se z lokacijsko preveritvijo preveri možnost, da se obveznost izvedbe javnega natečaja ukine. Pobudnika z izvedbo javnega natečaja ne bi prišla do optimalne arhitekturne rešitve, temveč bi javni natečaj zanju pomenil zgolj nesorazmerne stroške in zamudo pri razvoju projekta. Namesto izvedbe javnega

natečaja bi Pobudnika načrtovani projekt realizirala s svetovno priznanim arhitekturnim birojem, s čimer bosta nesporno zagotavljala 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 Pobudnikov.

1.5 Dopustnost predlaganega odstopanja

Kot bo pojasnjeno v nadaljevanju, so za lokacijsko preveritev izpolnjeni tudi vsi pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZureP-2.

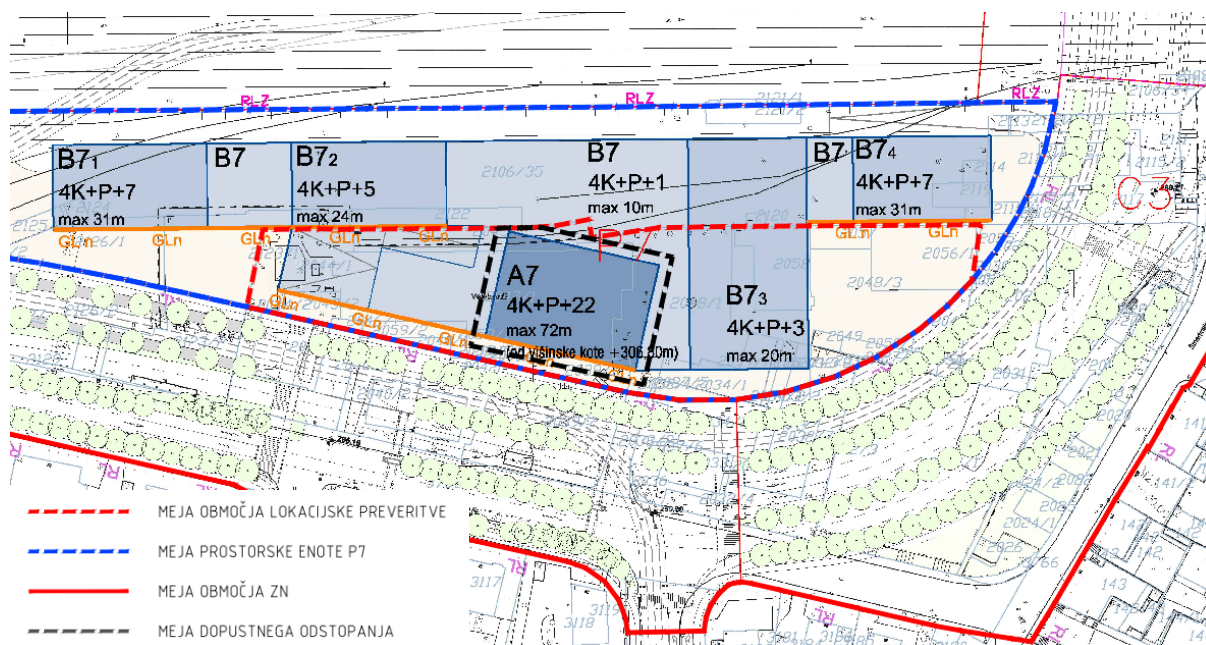
2. ODSTOPANJA PRI TLORISNIH GABARITIH STOLPNICE A7

2.1 Namen lokacijske preveritve

Obliko stolpnice A7 določajo določila 10. člena ZN in grafični načrti:

- zunanja tlorisna dimenzija 40 m x 28 m,
- etažnost 4K+P+24, h = maksimalno 72 m,
- GM – gradbena meja v pritličju, ki jo stolpnica ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali pa je od nje odmaknjena v notranjost. Nadstreški lahko izjemoma presegajo GM za 2 m,
- GLn – gradbena linija v nadstropju, na katero morajo biti na južni strani postavljene etaže stolpnice nad pritličjem. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade (do 25% fasadne površine, največ 2 m v notranjost objekta),
- GMn – gradbena meja v nadstropju je črta, ki je stolpnica na severni, vzhodni in zahodni strani ne sme presegati nad pritlično etažo, lahko pa se je dotika ali pa je od nje odmaknjena v notranjost.

Pobudnika ugotavljata, da so merila in pogoji za oblikovanje stolpnice zelo omejujoči, saj definirajo le možnost gradnje stavbe v obliki kvadra, naslonjenega na gradbeno linijo, ne omogočajo pa ambicioznega razmisleka o najprimernejši obliki stolpnice na dani lokaciji. Stanovanjska stolpnica se bo morala tudi prilagoditi zahtevam glede osončenja in varstva pred hrupom, ki so se v času po uveljavitvi ZN spremenile. Členitev in odpiranje fasade v različnih smereh bi bila le ena od možnih rešitev, ki bi odgovorila na oba navedena problema. Po uveljavitvi ZN se je tudi tehnološko razvila tehnologija gradnje fasad, prezračevanja, senčenja, nove in zelene tehnologije ter inovacije. 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. S togo definicijo volumna stolpnice pa je inventivni razvoj oblike stavbe in uporaba novih tehnoloških rešitev onemogočena. Stolpnica A7 je sicer umeščena v vzhodni vogal območja ZN, kjer se os Masarykove ceste zalomi. Kompozicijsko zato ni razloga, da bi bila strogo naslonjena na gradbeno linijo, prav tako ni razloga, da bi bila oblikovana kot enostaven kvader. Z lokacijsko preveritvijo naj se preveri možnost odstopanj pri gabaritih stolpnice A7, pri čemer se BTP stavbe ne bo povečal.



Slika 14: Izsek iz veljavnega ZN s prikazom predlaganih odstopanj pri tlorisnih gabaritih stolpnice

2.2 Obravnavano določilo veljavnega akta:

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, ki ga določa 10. člen ZN v prvi, drugi in četrti alineji prvega odstavka, pod naslovom »Elementi določitve umeščanja načrtovanih ureditev v prostor«, ki se glasi:

»– 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.

– 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).«

2.3 Predlog odstopanja

Predlagano individualno odstopanje od pogojev, določenih v četrti alineji prvega odstavka 10. člena ZN se glasi:

»Stolpnica A7 je od GM, GMn in GLn lahko odmaknjena v notranjost. GM, GMn in GLn so lahko tudi presežene do +3 m pri čemer se BEP stolpnice A7 zaradi tega ne sme povečati.«

2.4 Obrazložitev objektivnih okoliščin:

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 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 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 so se spremenile tudi zahteve glede osončenja in varstva pred hrupom, katerim se bo morala prilagoditi tudi stanovanjska stolpnica.

Po uveljavitvi ZN se je tudi tehnološko razvila tehnologija gradnje fasad, prezračevanja, senčenja, nove in zelene tehnologije ter inovacije, ki med pripravo in sprejetjem ZN 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 tega definicijo volumna stolpnice pa je inventivni razvoj oblike stavbe, ki zasleduje trajnostno gradnjo in energetsko učinkovito 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.

Pobudnika zato z lokacijsko preveritvijo predlagata, da se mu za stolpnico A7 dopusti odstopanje pri GM, GMn in GLn. S tem bi se jima omogočilo oblikovanje stolpnice na način, ki bi bil z vidika osončenja, varstva pred hrupom primernejši, prav tako pa bi se jima 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 niso bile poznane in uporabljene, so pa z vidika varstva okolja, ciljev urejanja prostora primernejše.

2.5 Dopustnost predlaganega odstopanja

Kot bo pojasnjeno v nadaljevanju, so za lokacijsko preveritev izpolnjeni tudi vsi pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZureP-2.

3. DOPUSTITEV IZVEDBE DODATNIH PROGRAMOV V PRITLIČJU IN 1. NADSTROPJU PODSTAVKA B7 TER STAVB A7 IN B73

3.1 Namen lokacijske preveritve

V skladu z 8. členom ZN so v prostorski enoti P7 v etažah nad terenom dopustne trgovsko-gostinske dejavnosti, poslovno-upravne dejavnosti, rekreacijske, razvedrilne in kulturne dejavnosti ter bivanje. V podzemnih etažah so

dopustne garaže in ostale dejavnosti, dopustne v tej prostorski enoti. Podstavek B7 z etažnostjo P+1 je zaradi svoje tlorisne velikosti slabo osvetljen, zato je manj primeren za umeščanje poslovnih in drugih nestanovanjskih programov, pri katerih je zahtevana dnevna svetloba. Z lokacijsko preveritvijo naj se preveri možnost umestitve čim večjega nabora dejavnosti v podstavek B7 ter v pritličje in prvo nadstropje stavb A7 in B73, saj bo le tako mogoče programsko zapolniti slabo osvetljeni del stavbe. Pobudnika predlagata, da se poleg dejavnosti, ki so z ZN že dopustne, dopustijo še nekatere druge dejavnosti, ki so skladno z OPN MOL ID dopustne znotraj namenske rabe CU: 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, 12620 Muzeji in knjižnice, 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo.

3.2 Obravnavano določilo veljavnega akta:

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, ki ga določa 8. člen ZN, pod naslovom »Načrtovani posegi, predvidene dejavnosti in zmogljivosti«, ki se glasi:

»V prostorski enoti P7 so načrtovani tudi naslednji posegi:

- gradnja objektov in podzemnih garaž,
- gradnja brvi /nadhoda za pešce.

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.«

3.3 Predlog odstopanja

Predlagano individualno odstopanje od lokacijskih pogojev, določenih v 8. členu ZN se glasi:

»V prostorski enoti P7 so v nadzemnih etažah poleg trgovsko-gostinske dejavnosti, poslovno-upravne dejavnosti, rekreacijske, razvedrilne in kulturne dejavnosti ter bivanja dopustne 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,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo.«

3.4 Obrazložitev objektivnih okoliščin:

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 Pobudnikov.

Kot je predhodno pojasnjeno, so v skladu z 8. členom ZN v prostorski enoti P7 v etažah nad terenom dopustne trgovsko-gostinske dejavnosti, poslovno-upravne dejavnosti, rekreacijske, razvedrilne in kulturne dejavnosti ter bivanje. V podzemnih etažah so dopustne garaže in ostale dejavnosti, dopustne v tej prostorski enoti. Podstavek B7 in B73 z etažnostjo P+1 je zaradi svoje velike tlorisne površine (podstavek B7 se namreč razteza preko pritličja in prvega nadstropja stolpnice A7 in stavbe B73) slabo osvetljen, zato je manj primeren za umeščanje gostinskih, storitvenih, poslovnih in drugih programov, pri katerih je zahtevana dnevna svetloba. Z umestitvijo navedenih dejavnosti v podstavek B7 Vlagatelja tako potencialnim kupcem in najemnikom ne bi mogla zagotoviti naravne svetlobe. Prav tako pa ne bi mogla 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 podstavku ne izpolnjujejo, Pobudnika poslovnih prostorov ne bosta mogla zapolniti z navedenimi dejavnostmi, zaradi česar površine v podstavku B7 ne bodo smotno izrabljene in bosta morala Pobudnika zaradi tega vzdrževati prazne poslovne prostore, kar pa je zagotovo povezano z nesorazmernimi stroški na strani Pobudnikov. Prav tako je potrebno upoštevati, da bo tlorisna površina še večja z realizacijo investicije na severu, torej na zemljiščih, ki so trenutno v lasti Slovenskih železnic.

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.

3.5 Dopustnost predlaganega odstopanja

Kot bo pojasnjeno v nadaljevanju, so za lokacijsko preveritev izpolnjeni tudi vsi pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZureP-2.

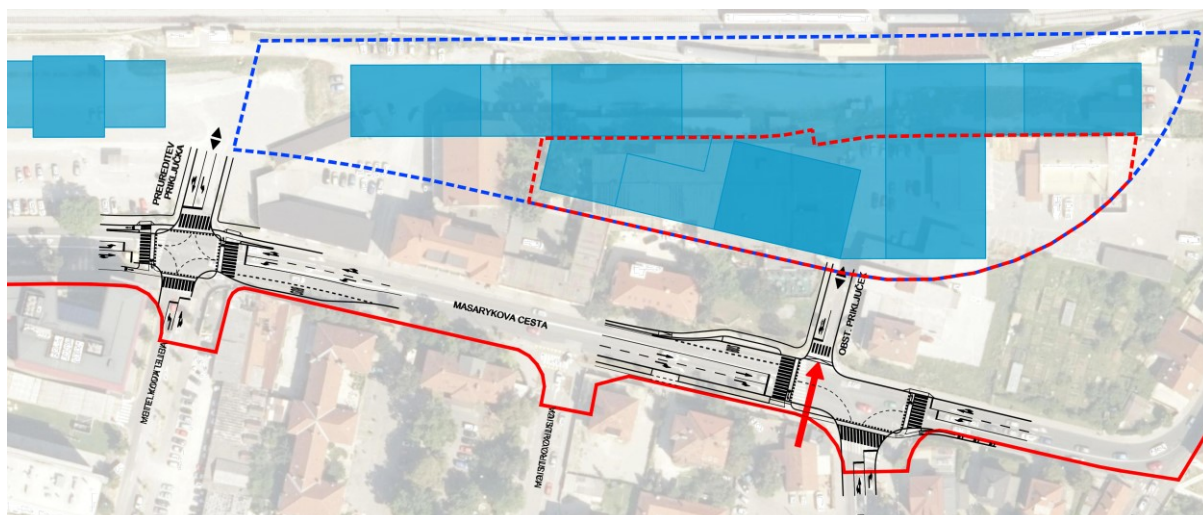
4. DOPUSTITEV ODSTOPANJ PRI ETAPNOSTI IZVAJANJA, VKLJUČNO Z OHRANITVIJO OBSTOJEČEGA UVOZA

4.1 Namen lokacijske preveritve

Skladno z 28. členom ZN se posegi znotraj ureditvenega območja lahko izvajajo etapno po posameznih prostorskih enotah ali njihovih posameznih delih, če gre za funkcionalne ali gradbeno-tehnično zaključene celote, razen pri prostorskih enotah, kjer je etapnost posebej opredeljena. Za prostorsko enoto P7 še velja, da je znotraj nje dopustna etapna izgradnja posameznih zaključenih sklopov, glede na etapo izvedbe predvidene prometne infrastrukture, na katero se predvideni objekti priključujejo. Na obstoječo prometno infrastrukturo (torej na obstoječ priključek v podaljšku Njogoševe ceste) se lahko skladno z ZN priključi, od vseh predvidenih objektov v tej prostorski enoti, le stolpnica A7 in pripadajoči podstavek B7 (etažnosti do 4K+P+1), ki ju je dopustno graditi v 1. etapi, še pred širitvijo Masarykove ceste. Dokončna predvidena prometna situacija po ZN (dostopi in dovozi iz obodne ceste s strani železniške infrastrukture) se vzpostavi po izgradnji nove Masarykove ceste, vključno z odsekom med Njogošovo in Šmartinsko cesto, pri čemer se v posledici končne ureditve obstoječ priključek v podaljšku Njogoševe ukine.

V postopku lokacijske preveritve naj se še preveri, ali je gradnjo podstavka B7 ter stavbo B73 mogoče razdeliti na več manjših etap glede na zatečeno lastniško stanje. Z lokacijsko preveritvijo naj se torej preveri, če zaključen sklop, ki ga je mogoče graditi kot samostojno etapo, lahko predstavlja že del stavbe (npr. del podstavka B7 in del stavbe B73), ki ga je mogoče samostojno graditi in uporabljati. Zaradi razdrobljenega lastništva omenjenih stavb namreč ni mogoče graditi v celoti, ampak le delno na zemljišču v lasti Pobudnikov, saj preostali del sega v območje zemljišč v lasti Slovenskih železnic. Navedena fazna gradnja na zemljiščih v lasti Pobudnikov je dopustna skladno z Gradbenim zakonom (GZ-1), saj navedeni deli predstavljajo funkcionalno zaokroženo celoto, za katero se lahko izda tako gradbeno kakor tudi uporabno dovoljenje. Možnost etapnega izvajanja funkcionalno zaključenih celot je nakazana tudi z veljavnim ZN, ki v 28. členu določa, da se posegi znotraj ureditvenega območja ZN lahko izvajajo etapno po posameznih prostorskih enotah ali njihovih posameznih delih, če gre za funkcionalne ali gradbeno-tehnično zaključene celote. Gradnjo je seveda mogoče organizirati na način, da se bosta v kasnejši fazi oba objekta dozidala oziroma dogradila na zemljiščih v lasti Slovenskih železnic, če bo za to izkazana investicijska namera, bodisi kot samostojna funkcionalna sklopa bodisi kot dozidava delov stavb, zgrajenih v prvi etapi. S predlagano lokacijsko preveritvijo se tako ne zmanjšuje možnosti pozidave zemljišč, ki so trenutno v lasti Slovenskih železnic, saj se tudi ti deli stavb lahko projektirajo in zgradijo kot funkcionalno zaokrožena celota, za katero bi bilo dopustno skladno z Gradbenim zakonom (GZ-1) pridobiti ločeno gradbeno in uporabno dovoljenje. Poleg tega naj se z lokacijsko preveritvijo preveri tudi možnost gradnje dela stavbe B73 že v prvi etapi, torej pred izgradnjo nove Masarykove ceste, če se bo podstavek B7 gradil le delno. BTP 1. etape se s tem bistveno ne bi spremenila, saj je BTP stavbe A7 ter celotnega podstavka B7, ki sta znotraj prve etape dopustna, primerljiv s seštevkom BTP stavbe A7, dela podstavka B7 in dela stavbe B73.

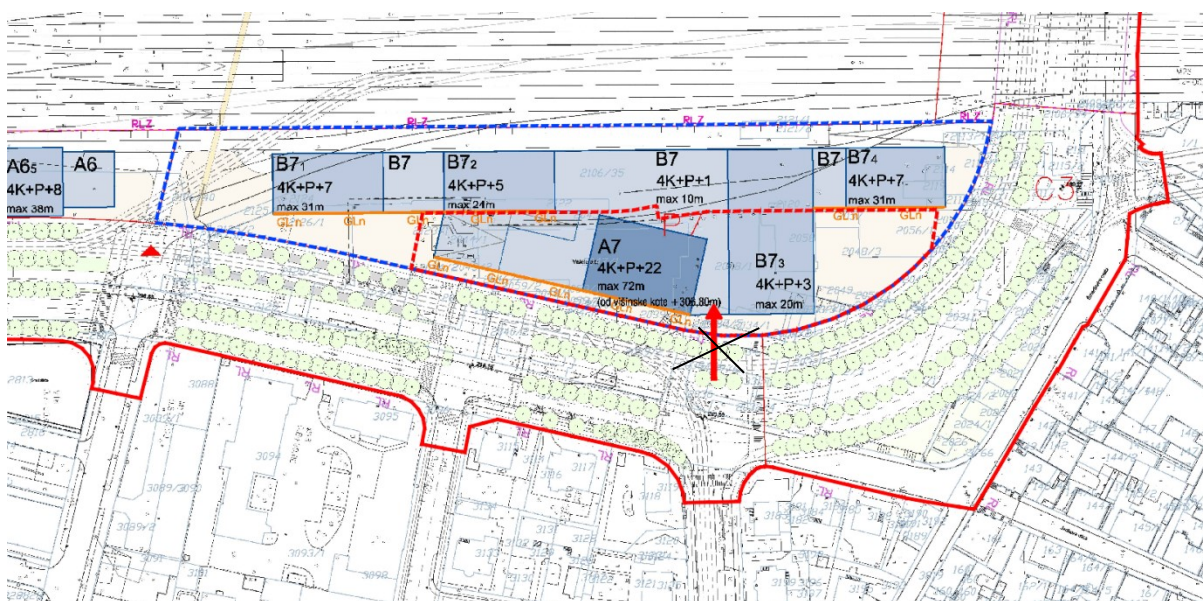
Glede priključevanja načrtovanih stavb na Masarykovo cesto je v 28. členu ZN določeno, da se stavbe, ki bodo znotraj P7 grajene v 1. etapi, lahko priključujejo na obstoječo infrastrukturo. Obravnavana zemljišča se priključujejo na Masarykovo cesto preko obstoječega priključka v podaljšku Njogoševe ceste. Končna prometna ureditev je določena v 13. členu ZN ter v grafičnih prilogah, iz katerih je razvidno, da se prostorska enota P7 priključuje na Masarykovo cesto preko križišča Masarykova – Metelkova, obstoječi priključek v podaljšku Njogoševe ceste pa je ukinjen. Z lokacijsko preveritvijo naj se preveri, če je tudi po končni ureditvi Masarykove ceste obstoječi priključek v podaljšku Njogoševe ceste mogoče ohraniti oziroma preoblikovati v štirikrako križišče. Zaradi razdrobljenega lastništva in v zvezi s tem povezane etapne gradnje namreč lahko pride do situacije, ko bosta Pobudnika načrtovano stavbo A7 in del podstavka B7 in stavbo B73 sprva priključila na Masarykovo cesto preko obstoječega priključka v podaljšku Njogoševe ceste, kasneje s širitvijo Masarykove ceste pa bodo načrtovane stavbe priključek na prometno infrastrukturo izgubile, saj bo obstoječ priključek v podaljšku Njogoševe ukinjen, medtem ko se zaradi razdrobljenega lastništva navedene stavbe ne bodo mogle priključiti na križišče Masarykova – Metelkova. Za takšno priključevanje bi bilo namreč treba porušiti obstoječe stavbe, ki so v lasti Slovenskih železnic, kar pa ni mogoče, saj navedeno pomeni prekomeren poseg v lastništvo Slovenskih železnic, še sploh če takrat ne bo obstajala investicijska namera Slovenskih železnic. Dostop do stavb A7, ter južnega dela stavb B7 in B73 ter ureditev mirujočega prometa za potrebe teh stavb sta praktično nemogoča preko uvoza v podaljšku Metelkove ceste. Zato predlagamo, da se tudi po končni ureditvi nove Masarykove ceste obstoječi priključek lahko ohrani ali preuredi v štirikrako križišče. Tehnična ustreznost take ureditve je bila že preverjena s strani projektantov prometnikov (Zazidava ob Masarykovi cesti, IDP, št. 220078, april 2022, Elea iC)



Legenda:

- meja prostorske enote P7
- meja območja lokacijske preveritve
- meja območja ZN
- ➔ dopustna priključitev za stolpnico A7 in podstavek B7 na obstoječo Masarykovo cesto

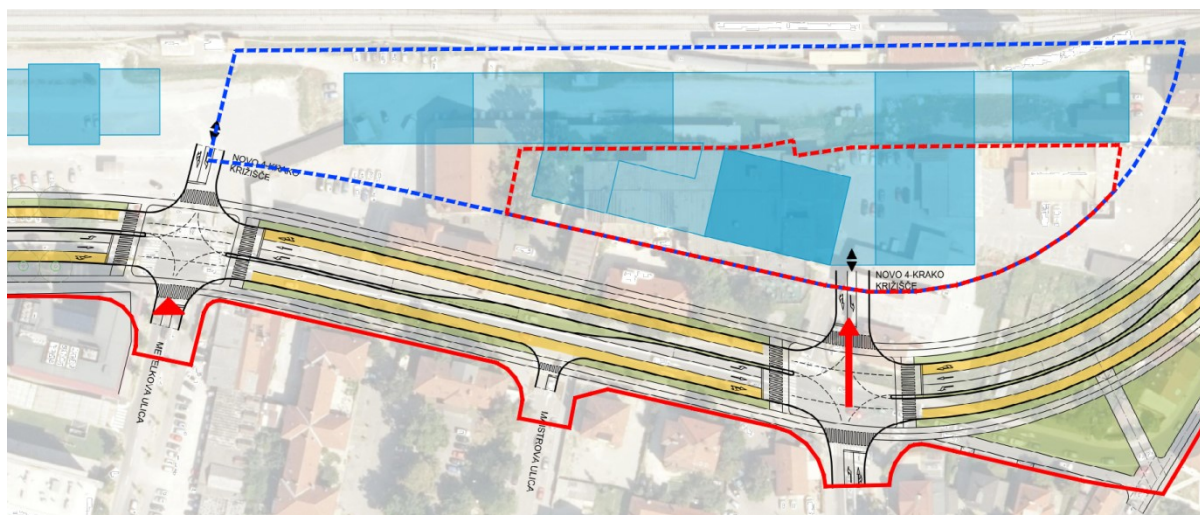
Slika 15: Prikaz dopustne priključitve za stolpnico A7 in podstavek B7 na obstoječo Masarykovo cesto - pred širitvijo v skladu z veljavnim ZN (izsek iz načrta Zazidava ob Masarykovi cesti, IDP, št. 220078, april 2022, Elea iC)



Legenda:

- meja prostorske enote P7
- meja območja lokacijske preveritve
- meja območja ZN
- ▲ priključevanje po izgradnji nove Masarykove ceste
- ➔ ukinitev priključka za stolpnico A7 in podstavek B7 po širitvi Masarykove ceste

Slika 16: Priključevanje na razširjeno Masarykovo cesto v skladu z veljavnim ZN



Legenda:

- meja prostorske enote P7
- meja območja lokacijske preveritve
- meja območja ZN
- ▲ priključevanje po izgradnji nove Masarykove ceste za stavbe B71, B7 (severni del), B72, B73 (severni del) in B74
- ➔ priključek za stavbe B7 (južni del), stolpnico A7 in stavbo B73 (južni del)

Slika 17: Predlagano odstopanje pri priključevanju na Masarykovo cesto (izsek iz načrta Zazidava ob Masarykovi cesti, IDP, št. 220078, april 2022, Elea iC)

S predlaganim odstopanjem pri priključevanju na Masarykovo cesto se ne spreminja koncept prometnega urejanja območja ZN. Že z veljavnim ZN je dopustno na obstoječi priključek v podaljšku Masarykove ceste priključiti stolpnico A7 in podstavke B7, ki se torej lahko gradita že v prvi etapi, pred dokončno ureditvijo Masarykove ceste. S predmetno lokacijsko preveritvijo je predlagano, da se glede na trenutno lastništvo in izkazan investicijski interes v prvi etapi namesto stolpnice A7 in celega podstavka B7 izvedejo stolpnica A7, južni del podstavka B7 in južni del stavbe B73. Kapaciteta teh objektov (t.j. stolpnice A7, južnega dela podstavka B7 in južnega dela stavbe B73) bistveno ne odstopa od kapacitete stavb, ki se na obstoječo Masarykovo cesto lahko priključujejo preko obstoječega priključka v podaljšku Njegoševe na podlagi veljavnega ZN, zato predlagano odstopanje ne predstavlja dodatne prometne obremenitve priključka in ne spreminja režima obstoječe Masarykove ceste glede na veljavni ZN.

Možnost ohranitve priključka tudi po končni ureditvi Masarykove ceste je bila tehnično že preverjena z načrtom: Zazidava ob Masarykovi cesti, IDP, št. 220078, april 2022, Elea iC (slika 17). Skladno s priloženim strokovnim mnenjem podjetja ELEA IC, d.o.o. št. 220475 z dne 30.06.2022 bo predlagan dodatni priključek v podaljšku Njegoševe ceste kapacitetno razbremenil križišče na Metelkovi ulici ter prerazporedil praznjenje in polnjenje območja prostorske enote P7. Tudi po dokončanju druge etape urejanja P7, ko bodo zgrajeni še objekti B71, B/2, B74 in severni del podstavka B7 ter bo vzpostavljeno končno kapacitetno stanje skladno z veljavnim ZN, štirikrako križišče v osi Njegoševe ceste ne predstavlja dodatne prometne obremenitve na Masarykovi cesti. Dodatni ukrep k izboljšanju pretočnosti predstavlja ureditev pasov za leve zavijalce in optimizacija semaforских programov, tako da priključek na predmetnem območju ne bo povzročal negativnih vplivov na prometni tok cestnega omrežja.

V fazi priprave lokacijske preveritve bo k novi prometni ureditvi pridobljeno tudi mnenje upravljavca Masarykove ceste in Njegoševe ulice, MOL OGD, ki je s predlagano prometno ureditvijo že seznanjen in nanjo do sedaj ni imel pripomb.

Predlagane spremembe ne vplivajo na parcelacijo zemljišč, določeno z veljavnim ZN. Gradbena parcela načrtovanih stavb je načrtovana znotraj prostorske enote P7, katere meja se zaradi priključka za stavbe v območju LP v podaljšku Njegoševe ceste ne spreminja. Prav tako se zaradi ureditve predlaganega priključka ne spreminja parcela Masarykove ceste, ki je določena z veljavnim ZN.

4.2 Obravnavano določilo veljavnega akta:

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, ki ga določa sedmi odstavek 28. člena ZN, ki se glasi:

»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 (dostopi in dovozi iz obodne ceste s strani železniške infrastrukture) se vzpostavi po izgradnji nove Masarykove ceste, vključno z odsekom med Njegoševo in Šmartinsko cesto.«

4.3 Predlog odstopanja

Predlagano individualno odstopanje od lokacijskih pogojev, določenih v sedmem odstavku 28. člena ZN se glasi:

»Posamezni zaključeni sklop znotraj območja lokacijske preveritve, ki se lahko gradi kot samostojna etapa, predstavljajo:

- stolpnica A7
- del podstavka B7
- južni del stavbe B73.

Posamezni zaključeni sklop predstavlja samostojno etapo, če ga je mogoče graditi in uporabljati samostojno in je načrtovan tako, da ga je v kasnejši etapi mogoče dograditi do končnega volumna.

Na obstoječo prometno infrastrukturo se lahko priključijo, od vseh predvidenih objektov v prostorski enoti P7, le stolpnica A7, pripadajoči podstavek ali del podstavka B7 (etažnosti do 4K+P+1) in južni del stavbe B73. Po izgradnji nove Masarykove ceste je prometni priključek v križišču Njegoševe ceste z Masarykovo cesto dopustno ohraniti ali preoblikovati v štirikrako križišče.«.

4.4 Obrazložitev objektivnih okoliščin:

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 Slovenskih železnic ter različni investicijski interesi Slovenskih železnic, na katere Pobudnika nimata vpliva, Vlagateljema onemogočajo izgradnjo podstavka B7 in stavbe B73 v celoti, saj del podstavka B7 in stavbe B73 segata na zemljišče v lasti Slovenskih železnic. Zaradi navedenega Pobudnika predlagata, da se jima z lokacijsko preveritvijo dopusti etapna gradnja podstavka B7 in stavbe B73, saj del, ki sega na zemljišča v lasti Pobudnikov predstavlja funkcionalno zaokroženo celoto, za katero lahko skladno z Gradbenim zakonom (tako GZ kot tudi GZ-1) pridobita tako gradbeno kot tudi uporabno dovoljenje. Gradnjo je mogoče organizirati na način, da se bosta v kasnejši fazi oba objekta dozidala oziroma dogradila na zemljiščih v lasti Slovenskih železnic, 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 Slovenskih železnic 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 Slovenskih železnic, ne zmanjšuje niti ne onemogoča. Brez predlaganega odstopanja oziroma brez dopustitve etapne gradnje pa Pobudnika investicije (t.j. izgradnje dela podstavka B7 in stavbe B73) ne moreta realizirati, saj kot predhodno pojasnjeno Slovenske železnice trenutno nimajo investicijskega interesa oziroma nimajo interesa po sočasni realizaciji investicije niti interesa po prodaji dela zemljišča Pobudnikoma, kar je pogoj za izgradnjo postavka B7 in stavbe B73 v celoti. Pogoji v ZN 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 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 pobudnika dosežeta gradbeni namen časovno neodvisno od Slovenskih železnic, medtem ko bodo Slovenske železnice svoj gradbeni namen dosegle, ko bodo sprejele investicijsko namero, prav tako neodvisno od pobudnikov. 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. Pogoji v ZN 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 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 pobudnika dosežeta gradbeni namen časovno neodvisno od Slovenskih železnic, medtem ko bodo Slovenske železnice svoj gradbeni namen dosegle, ko bodo sprejele investicijsko namero, prav tako neodvisno od pobudnikov. 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 stavba A7 in del podstavka B7 in stavba B73 priključita na Masarykovo cesto preko križišča Masarykova – Metelkova, kot je predvideno s končno prometno ureditvijo v ZN, saj bi navedeno pomenilo, da bi se načrtovana stavba A7 in podstavek B7 ter stavba B73 priključevala na Masarykovo cesto preko zemljišča in obstoječih objektov v lasti Slovenskih železnic. Ukinitve obstoječega priključka na Masarykovo cesto, kot je predvideno s končno prometno ureditvijo v skladu z veljavnim ZN, pomeni, da Pobudnika svoje investicije ne moreta realizirati, saj njuna 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 Slovenskih železnic, bi morale Slovenske železnice ne samo podeliti pravico graditi Pobudnikoma, temveč bi morale tudi porušiti nekatere obstoječe objekte. Glede na to da Slovenske železnice nimajo interesa po prodaji (s katerim bi Pobudnika pridobila pravico graditi) niti (sočasno) realizirati investicijo na svojem delu zemljišča (s čimer bi bili obstoječi objekti Slovenskih železnic porušeni) Pobudnika predlagata, da se tudi v končni prometni ureditvi Masarykove ceste ohrani obstoječi priključek v podaljšku Njogoševe ceste in se ne ukine.

4.5 Dopustnost predlaganega odstopanja

Kot bo pojasnjeno v nadaljevanju, so za lokacijsko preveritev izpolnjeni tudi vsi pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZureP-2.

5. OPREDELITEV VIŠINE STOLPNICE A7

5.1 Namen lokacijske preveritve

Iz grafičnih načrtov ZN »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 podstavka B7. Iz grafičnih načrtov ZN »Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena« ter »Značilni prerezi in pogledi« je namreč razvidno, da je višina podstavka B7 10,00 m nad koto pritličja oziroma terena, določeno na višini 296,80 m n. v. Iz grafičnih načrtov torej nesporno izhaja, da je višina stolpnice 72,00 m nad zgornjo koto podstavka oziroma 82,00 m nad koto terena v prostorski enoti P7.

Nejasno pa je določilo 10. člena odloka pod naslovom »Etažnost in višine stavb«, ki določa višino stolpnice A7 h = maksimalno 72,00 m in hkrati tudi, 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 $\pm 0,00$, določene v grafičnem delu odloka za vsako prostorsko enoto posebej. Prihaja do nejasnosti, saj odlok govori višini nad koto terena, za stavbo A7 pa je izhodiščna kota za določitev višine (306,80 m) v resnici višina podstavka 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 podstavka, saj je skladno z grafičnimi prilogami ZN izhodiščna kota 306,80 m n. v. določena 10,00 m nad pritličjem stolpnice in ne reflektira na nobeno oprijemljivo višino znotraj načrtovane stavbe.

5.2 Obravnavano določilo veljavnega akta:

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, ki ga določa 10. člen ZN, pod naslovom »Etažnost in višina objektov«, ki za prostorsko enoto P7 v prvi alineji določa:

»objekt A7: $4K+P+24$, h = maksimalno 72 m«

5.3 Predlog odstopanja

Predlagano individualno odstopanje od pogoja, določenega v 10. členu ZN, pod naslovom »Etažnost in višina objektov«, ki za prostorsko enoto P7 določa višino in etažnost stolpnice A7, se glasi:

»Višina stolpnice je 72,00 m nad koto 306,80 m, oziroma 82,00 m nad koto terena $\pm 0,00$, ki znaša 296,80 m«.

5.4 Obrazložitev objektivnih okoliščin:

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.

Kot je predhodno že pojasnjeno, je iz grafičnih načrtov ZN »Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo streh« ter »Značilni prerezi in pogledi« razvidno, da je stolpnica visoka 72,00 m nad koto 306,80 m n. v., to je nad koto, ki predstavlja zgornjo koto podstavka B7. Po drugi strani pa je iz grafičnih načrtov ZN »Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena« ter »Značilni prerezi in pogledi« razvidno, da je višina podstavka B7 10,00 m nad koto pritličja oziroma terena, določeno na višini 296,80 m n. v. Kljub temu, da iz grafičnih načrtov izhaja, da je višina stolpnice 72,00 m nad zgornjo koto podstavka oziroma 82,00 m nad koto terena v prostorski enoti P7, tekstualni del ZN (in sicer 10. Člen ZN) 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 neskladnost, saj tekstualni del določa višino stavbe glede na koto terena, za stavbo A7 pa je izhodiščna kota za določitev višine (306,80 m) v resnici višina podstavka 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 podstavka, saj je skladno z grafičnimi prilogami ZN 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, je podana objektivna okoliščina, ki je podlaga za predlagano lokacijsko preveritev.

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

5.5 Dopustnost predlaganega odstopanja

Kot bo pojasnjeno v nadaljevanju, so za lokacijsko preveritev izpolnjeni tudi vsi pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZureP-2.

6. OPREDELITEV VIŠINE OBJEKTA B73

6.1 Namen lokacijske preveritve

V grafičnih načrtih ZN »Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena« ter »Značilni prerezi in pogledi« je prikazana višina objekta B73, ki znaša max. 20 m. Z lokacijsko preveritvijo se predlaga uskladitev višine z 10. členom odloka, ki pod naslovom »Etažnost in višine stavb« za stavbo B73 določa višino h = maksimalno 25,00 m.

6.2 Obravnavano določilo veljavnega akta:

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga uskladitev višine za stavbo B73, ki skladno z grafičnimi načrti ZN znaša max 20 m, z višino, določeno z veljavnim odlokom, ki v 10. členu, pod naslovom »Etažnost in višina objektov«, za prostorsko enoto P7 v peti alineji določa:

»objekt B73: $4K+P+3$, h = maksimalno 25 m«.

6.3 Predlog odstopanja

Predlagano individualno odstopanje od pogoja, določenega v grafičnih načrtih ZN »Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena« ter »Značilni prerezi in pogledi«, ki za stavbo B73 v prostorski enoti P7 določa višino h = 20,00 m, se glasi:

»Pri stavbi B73 se višina, prikazana v grafičnih načrtih »Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo streh« ter »Značilni prerezi in pogledi«, uskladi z višino, določeno v 10. členu odloka, pod naslovom »Etažnost in višina objektov«, ki za prostorsko enoto P7 v peti alineji določa:

»objekt B73: $4K+P+3$, h = maksimalno 25 m«.

6.4 Obrazložitev objektivnih okoliščin:

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.

Kot je predhodno že pojasnjeno, je iz grafičnih načrtov ZN »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 odloku ZN 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 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, je podana objektivna okoliščina, ki je podlaga za predlagano lokacijsko preveritev.

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

6.5 Dopustnost predlaganega odstopanja

Kot bo pojasnjeno v nadaljevanju, so za lokacijsko preveritev izpolnjeni tudi vsi pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZureP-2.

IV OBRAZLOŽITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ

V zvezi s predlaganim odstopanjem so tudi kumulativno izpolnjeni pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer:

A) Skladnost z javnim interesom 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 začetih ali načrtovanih projektov. S predlagano lokacijsko preveritvijo se bo realizirala investicija po 15 letih od sprejema ZN.
- 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).

B) Doseganje gradbenega namena ZN in vplivi nameravane gradnje na načrtovan videz območja, bivalne in delovne razmere na njem in na podobo naselja ali krajine

- S predlaganim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen ZN, to je realizacija investicije na zemljiščih v lasti Pobudnikov.
- S predlaganim odstopanjem se Pobudnikom 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.
- 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, 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 15 let po sprejetju ZN 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).

C) 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.
- Slovenske železnice bodo lahko kljub dopustitvi lokacijske preveritve realizirale svojo investicijsko namero v prihodnosti, ko bodo sprejele takšno poslovno odločitev (za svoj del investicije bodo lahko pridobile ločeno gradbeno in uporabno dovoljenje, saj del, ki bo zgrajen na zemljiščih, v lasti Slovenskih železnic, 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 štirirako 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) Skladnost s pravnimi režimi in sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji

Na območju lokacijske preveritve veljajo naslednji pravi režimi, ki so podrobneje predstavljeni v poglavju II.5. Varovana območja:

- | | |
|--|-----|
| - 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 presežanja 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 |

Območja varstva kulturne dediščine

Zaradi predlaganih odstopanj se osnovni koncept prostorske ureditve, določene z veljavnim ZN, 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. Predlagana ukinitve javnega natečaja, dopustna odstopanja pri tlorskih gabaritih stolpnice, etapnosti izvajanja prostorske ureditve in uskladitev 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.

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 ne povečujejo, kar pomeni, da poseg v primerjavi z že načrtovanimi posegi z veljavnim ZN ne bo vplival na varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture.

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).

V GRAFIČNI NAČRTI

1. Izsek iz OPN MOL ID z mejo območja lokacijske preveritve, M 1:1500
2. Prikaz območja lokacijske preveritve na katastru, M 1:1500
3. Prikaz območja lokacijske preveritve na geodetskem posnetku, M 1:1500
4. Prikaz območja lokacijske preveritve na zazidalni situaciji prostorskega izvedbenega akta M 1:1000
5. Prikaz območja lokacijske preveritve v vektorski obliki (priloga v digitalni obliki)

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
POV	6445,78	Površina območja v m ²

6. Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve (priloga v digitalni obliki)

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1021	Šifra namenske rabe
EUP_OZN	PC-6	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN		Oznaka podenote urejanja prostora
POV	51116	Površina območja v m ²

7. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve (priloga v digitalni obliki)

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek je pridobljen s strani GURS in ni bil spremenjen.

VI PRILOGA

Strokovno mnenje št. 220474, 30.06.2022

VII VIRI IN LITERATURA

- ZUreP-2: Zakon o urejanju prostora. Uradni list RS, št. 61/17.
- ZUreP-3: Zakon o urejanju prostora. Uradni list RS, št. 199/21.
- GZ: Gradbeni zakon. Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.
- OPN MOL SD: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del. Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18.
- OPN MOL ID: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del. Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN.
- MOP-1: Ministrstvo za okolje in prostor, 2018. Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve.
- MOP-2: Ministrstvo za okolje in prostor, 2018. Tehnična smernica za graditev: TSG-V-006: 2018 Razvrščanje objektov.
- URBINFO: Javni informacijski sistem prostorskih podatkov Mestne občine Ljubljana. Dostopno na: <http://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana> [23. 3. 2022].
- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije, Uradni list RS, št. 76/04, s spremembami.
- Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, Uradni list RS, št. 43/15.
- Odlok 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)