


Vlagatelja (ime in priimek oz. naziv pravne osebe)	CORWIN SI, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o. in CC ni, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o. (v nadaljevanju skupaj kot "Vlagatelja" ali "Pobudnika")	
Naslov / sedež / pošta	Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana	
Kontaktna oseba:	Predstavnica investitorja: Nina Meško	Pooblaščenka: Mojca Kalan Šabec
Telefon / e - pošta	031 312 128 nina.mesko@corwin.sk	031 392 132 sabec@siol.net
Datum	29.03.2022	

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

 sprejemni list MOL Mestna uprava 2	Mestna občina Ljubljana	Oddelek za urejanje prostora
	Prejeto: 29-03-2022	Sig. z.: BAJ
Številka zadeve: 35023-4/2022-2	Pri.: Vredn.:	

POBUDA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

1. Namen lokacijske preveritve (ustrezno označi)

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) podajamo pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za naslednji namen:

- A. Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZUreP-2)
- B. Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2)
- C. Omogočanje začasne rabe prostora (130. člen ZUreP-2)

2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
2038/1	(1737) Tabor	CC ni, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o.
2039/1	(1737) Tabor	CC ni, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o.
2040/1	(1737) Tabor	CC ni, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o.
2040/3	(1737) Tabor	CC ni, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o.
2043/2	(1737) Tabor	CC ni, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o.

2044/1	(1737) Tabor	CC ni, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o.
2045	(1737) Tabor	CC ni, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o.
2046/1	(1737) Tabor	CC ni, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o.
2047/1	(1737) Tabor	CC ni, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o.
2048/1	(1737) Tabor	CC ni, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o.
2049	(1737) Tabor	CC ni, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o.
2050/1	(1737) Tabor	CC ni, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o.
2053/1	(1737) Tabor	CC ni, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o.
2054/1	(1737) Tabor	CC ni, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o.
2059/1	(1737) Tabor	CC ni, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o.
2058	(1737) Tabor	CORWIN SI, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2057	(1737) Tabor	CORWIN SI, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2056/1	(1737) Tabor	CORWIN SI, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2055	(1737) Tabor	CORWIN SI, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2048/3	(1737) Tabor	CORWIN SI, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
2037/5	(1737) Tabor	Mestna občina Ljubljana*
2037/3	(1737) Tabor	Mestna občina Ljubljana*
2034/1	(1737) Tabor	Mestna občina Ljubljana*
2032/8	(1737) Tabor	Mestna občina Ljubljana*
2032/5	(1737) Tabor	Mestna občina Ljubljana*
2027/2	(1737) Tabor	Mestna občina Ljubljana*

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

3.1 Kratak opis zelenega posega

Zgoraj naštetá zemljišča (v nadaljnjem besedilu: **Zemljišča**) se skladno z OPN MOL ID nahajajo v enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: **EUP**) PC-12, 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. Na Zemljiščih je skladno z grafičnim delom ZN načrtovana gradnja stolpnice z oznako A7 in dela podstavka B7 ter stavba B73.

Najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za predvidene objekte in površine v prostorski 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 Vlagatelj v mogoče v celoti realizirati le stolpnico A7, med tem ko so Zemljišča z načrtovanima stavbama B7 in B73 le delno v lasti Vlagatelj. Večinski lastniki preostalega dela zemljišč v prostorski enoti P7 so družbe Slovenske železnice, d.o.o. in SŽ potniški promet, d.o.o. ter Republika Slovenija, ki na tem območju nimajo nobene investicijske namere niti namere prodaje. 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 sedanji 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, vlagatelja brez določila v ZN ne bi bila zavezana k izvedbi javnega natečaja. Vlagatelja nameravata načrtovani projekt realizirati s svetovno prizanim 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.

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 presežati, lahko pa se je dotika ali pa je od nje odmaknjena v notranjost. Nadstreški lahko izjemoma presežajo 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 presežati nad pritlično etažo, lahko pa se je dotika ali pa je od nje odmaknjena v notranjost.

Gradbena meja in gradbena linija sta lahko preseženi v delu fasad od +2 m do -4 m zaradi arhitekturnega oblikovanja fasade – BEP objektov se zaradi tega ne smejo povečati. Izven gradbenih linij in mej ter nad maksimalno višino objektov je dopustna izvedba arhitekturnih poudarkov glavnih vhodov ter vogalov objektov, pod pogojem, da so izvedeni najmanj 4m nad koto zunanje ureditve in segajo največ 3 m od gradbene linije / meje / višine objekta.

Vlagatelj 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 razpiranje fasade v smeri proti jugu 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 večjih odstopanj pri gabaritih stolpnice A7, pri čemer se BTP stavbe ne bo povečal.

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 je skupaj s pritličjem in 1. nadstropjem nanj navezanih stavb A7 in B73 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. Vlagatelja 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. V pritličju in 1. nadstropju naj se dopustijo tudi parkirišča, pri čemer bi bil pod stolpnico A7 gostinski, trgovski, storitveni in poslovni program vsekakor ohranjen, s tem pa tudi ustrezno zagotovljena urbana, pešču prijazna fasada ob Masarykovi cesti.

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 Njogoševo in Šmartinsko cesto.

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 Vlagateljev, saj preostali del sega v območje zemljišč v lasti Slovenskih železnic. 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. 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 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 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. Zaradi razdrobljenega lastništva in v zvezi s tem povezane etapne gradnje namreč lahko pride do situacije, ko načrtovanih stavb A7 in dela podstavka B7 nikakor ne bo mogoče priključiti na križišče

Masarykova – Metelkova, saj bi taka ureditev posegala na zemljišča v lasti Slovenskih železnic in tudi preko obstoječih objektov v lasti Slovenskih železnic, na katera pa investitor ne more posegati. 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 Masarykove ulice obstoječi priključek lahko ohrani. Tehnična ustreznost take ureditve je bila že preverjena s strani projektantov prometnikov.

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 8. člena odloka pod naslovom »Etažnost in višine stavb«, ki 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 $\pm 0,00$, določene v grafičnem delu odloka za vsako prostorsko enoto posebej. Prihaja do nejasnosti, saj odlok govori o koti 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.

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

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 večjih odstopanj pri tlorisnih 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 v končni prometni ureditvi Masarykove ceste,
5. podrobnejša opredelitev višine stolpnice A7.

Ad1) Vlagatelj predlaga, da se na območju lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v 6. odstavku 29. člena ZN, ki določa, da se najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za predvidene objekte in površine v prostorskih enotah P6, P7, P9 in P11 se pridobijo z javnim natečajem. Predlagano odstopanje se glasi:

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

Ad2) Vlagatelj predlaga, da se na območju lokacijske preveritve za stavbo A7 dopusti večje dopustno odstopanje pri GLn, kot je določeno v 10. členu v četrti alineji prvega odstavka pod naslovom »Elementi določitve umeščanja načrtovanih ureditev v prostor«. Predlagano odstopanje 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.«

Ad3) Vlagatelj predlaga, da se na območju lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v 8. členu ZN, pod naslovom »Načrtovani posegi, predvidene dejavnosti in zmogljivosti«, ki določata, da so v prostorski enoti P7 v sklopu nadzemnih površin dopustne le trgovsko-gostinske dejavnosti, poslovno-upravne dejavnosti, rekreacijske, razvedrilne in kulturne dejavnosti ter bivanje, v podzemnih etažah pa garaže in ostale dejavnosti, dopustne v tej prostorski enoti. Predlagano odstopanje 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.

Garaže so dopustne v podzemnih etažah kot tudi v pritličju in v prvem nadstropju podstavka B7 in stavbe B73.»

Ad4) Vlagatelj predlaga, da se na območju lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v 7. odstavku 28. člena ZN, ki določa, da je v prostorski enoti P7 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 Njogoševo in Šmartinsko cesto. Predlagano odstopanje 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 Masarykove ceste **je prometni priključek v križišču Njogoševe ceste z Masarykovo cesto dopustno ohraniti ali preoblikovati.**«

Ad5) Vlagatelj predlaga, da se na območju lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v 8. členu ZN, pod naslovom Etažnost in višina objektov, ki za prostorsko enoto P7 določa v prvi alineji določa: »objekt A7: 4K+P+24, h = maksimalno 72 m«. Predlagano odstopanje se glasi:

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

3.3 Utemeljitev predloga za izvedbo postopka lokacijske preveritve glede na 127. – 133. člen

3.3.1. Splošno glede pravne podlage za izvedbo postopka lokacijske preveritve

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve so:

- 127., 129., 131., 132. in 133. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, s spremembami, v nadaljevanju besedila: **ZUreP-2**), ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- 299. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, v nadaljevanju besedila: **ZUreP-3**), ki določa končanje postopkov lokacijskih preveritev,
- 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)
- 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.
- 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.

Vlagatelja predlagata lokacijsko preveritev za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev. Pravno podlago za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev predstavlja druga alineja 127. člena in 129. člen ZUreP-2.

Skladno z drugo alinejo 127. člena ZUreP-2 se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu.

Prvi odstavek 129. člena ZUreP-2 določa, da v primeru, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Glede na Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve Ministrstva za okolje in prostor z dne 23. 11. 2018, se lahko lokacijska preveritev uporabi za odstopanje od PIP-ov, med drugim glede lege objektov, velikosti (faktorjev, parcelacije, oblikovanja, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo) in tistih PIP, ki so povezani s pravnimi režimi.

Skladno z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2 so objektivne okoliščine:

- 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.

Skladno z 299. členom ZUreP-3 se postopki lokacijskih preveritev, ki so začeti pred začetkom uporabe ZUreP-3, končajo po dosedanjih predpisih, torej po ZUreP-2. Nadalje, skladno s 342. členom ZUreP-3, se ZUreP-3 začne uporabljati 1. 6. 2022, kar pomeni, da se vsi postopki lokacijskih preveritev, začeti pred 1. 6. 2022, končajo skladno z ZUreP-2.

3.3.2. Ukinitve obveznosti izvedbe javnega natečaja za pridobitev najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za stolpnico A7 in pripadajočega dela podstavka B7 ter stavbe B73

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 Vlagateljema onemogoča izvedbo javnega natečaja.

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

Kot je že predhodno pojasnjeno, lahko Vlagatelja glede na pravice graditi izgradita zgolj stolpnico A7, medtem ko so Zemljišča z načrtovanima stavbama B7 in B73 le delno v lasti Vlagatelj. Večinski lastniki preostalega dela zemljišč v prostorski enoti P7, ki je predmet javnega natečaja, sta družba Slovenske železnice, d.o.o., SZ potniški promet, d.o.o. ter Republika Slovenija. Lastnik dela zemljišč je tudi Mestna občina Ljubljana. Vlagatelja ugotavljata, da večinski lastniki, Slovenske železnice, d.o.o., družbe Slovenske železnice, d.o.o. in SZ potniški promet, d.o.o. ter Republika Slovenija na tem območju nimajo nobene investicijske namere in preostalega dela investicije v prostorski enoti P7 ne nameravajo v bližnji prihodnosti realizirati, niti nimajo namena preostalega dela zemljišč v prostorski enoti P7 prodati Vlagateljema. Tako sta Vlagatelja 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 sedanji 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 investitorja.

Ker investicijska namera Vlagatelj zaradi objektivnih okoliščin, zvezanih z lokacijo (t.j. sprememba lastništva in razdrobljeno lastništvo, drugačne investicijske namere lastnikov sosednjih zemljišč), ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju, ki Vlagateljema nalaga izvedo javnega natečaja, želita Vlagatelja, da se z lokacijsko preveritvijo preveri možnost, da se obveznost izvedbe javnega natečaja ukine. Namesto izvedbe javnega natečaja bi Vlagatelja 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 investitorja.

Skladno s Pravilnikom o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov (Uradni list RS, št. 108/2004), ki je bil sprejet skladno z Zakonom o graditvi objektov (ZGO-1) in je veljal v času sprejema ZN, 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, črtan in več ne velja. Glede na navedeno zakonodajno spremembo vlagatelja brez določila v ZN ne bi bila zavezana k izvedbi javnega natečaja.

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

3.3.3. Dopustitev večjih odstopanj pri tlorisnih gabaritih stolpnice A7

Lokacijska preveritev za dopustitev večjih odstopanj pri GLn na južni strani stolpnice A7 se predlaga zaradi objektivnih 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, 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. Členitev in razpiranje fasade v smeri proti jugu bi bila le ena od možnih rešitev, ki bi odgovorila na oba navedena problema.

Po uveljaviti 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 stanovanjske stolpnice A7. S togo definicijo volumna stolpnice pa je inventivni razvoj oblike stavbe, ki zasleduje trajnostno gradnjo in energetsko učinkovito stavbo, in uporaba novih tehnoloških rešitev onemogočena.

Vlagatelja 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.

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

3.3.4. Dopustitev izvedbe dodatnih programov v pritličju in 1. nadstropju podstavka B7 ter stavb A7 in B73

Lokacijska preveritev za dopustitev dodatnih programov in garaž v pritličju in 1. nadstropju podstavka B7 ter stavb A7 in B73 se predlaga zaradi objektivnih 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 Vlagateljev.

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 z etažnostjo P+1, na katerega se navezujeta tudi pritličje in 1. nadstropje stavb A7 in B73, je zaradi svoje velike tlorisne velikosti slabo osvetljen, zato je manj primeren za umeščanje poslovnih in drugih nestanovanjskih 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 oziroma zagotoviti pogojev glede naravne razsvetljave 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 zaradi tlorisne velikosti, Vlagatelja poslovnih prostorov ne bosta mogla zapolniti z navedenimi dejavnostmi, ter bosta zaradi tega morala vzdrževati prazne poslovne prostore, kar pa je zagotovo povezano z nesorazmernimi stroški na strani Vlagateljev.

Zaradi navedenega Vlagatelja predlagata, da se z lokacijsko preveritvijo 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. Vlagatelja 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. Navedene dejavnosti se namreč lahko izvajajo tudi, če je zagotovljeno manj dnevne svetlobe. V pritličju in 1. nadstropju naj se dopustijo tudi parkirišča, pri čemer bi bil pod stolpnico A7 gostinski, trgovski, storitveni in poslovni program vsekakor ohranjen, s tem pa tudi ustrezno zagotovljena urbana, pešcu prijazna fasada ob Masarykovi cesti. Z navedeno lokacijsko preveritvijo se namenska raba Zemljišč ne spremeni, saj se ohrani namenska raba CU ter se zgolj dopustijo dodatne dejavnosti, ki so z OPN MOL ID v okviru namenske rabe CU že dopustne.

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

3.3.5. Dopustitev odstopanj pri etapnosti izvajanja znotraj območja lokacijske preveritve, vključno z ohranitvijo obstoječega uvoza v končni prometni ureditvi Masarykove ceste

Lokacijska preveritev za dopustitev odstopanj pri etapnosti izvajanja znotraj območja lokacijske preveritve vključno z ohranitvijo obstoječega uvoza v končni prometni ureditvi Masarykove ceste se predlaga zaradi objektivnih 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 Vlagatelja 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 Vlagatelja predlagata, da se jima z lokacijsko preveritvijo dopusti etapna gradnja podstavka B7 in stavbe B73, saj del, ki sega na zemljišča v lasti Vlagateljev predstavlja funkcionalno zaokroženo celoto, za katero lahko skladno z gradbenim zakonom 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. Ker bo takšna dozidava prav tako predstavljala funkcionalno zaokroženo celoto, bo mogoče zanjo pridobiti ločeno gradbeno in uporabno dovoljenje. Navedeno pomeni, da se z lokacijsko preveritvijo ne bodo zmanjšale možnosti gradnje na sosednjih zemljiščih. Brez navedenega odstopanja oziroma brez dopustitve etapne gradnje pa Vlagatelja investicije (t.j. izgradnje dela podstavka B7 in stavbe B73) ne moreta realizirati, saj kot predhodno pojasnjeno Slovenske železnice nimajo investicijskega interesa niti interesa po prodaji dela zemljišča Vlagateljema, kar je pogoj za izgradnjo postavka B7 in stavbe B73 v celoti.

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 podstavki B7 ter stavba B73 priključevala na Masarykovo cesto preko zemljišča in obstoječih objektov v lasti Slovenskih železnic. Ukinitvev obstoječega priključka na Masarykovo cesto, kot je predvideno s končno prometno ureditvijo po ZN, pomeni, da Vlagatelja 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, namreč za dostop do Masarykove ceste preko zemljišča in obstoječih objektov v lasti Slovenskih železnic, bi morale Slovenske železnice ne samo podeliti pravico graditi Vlagateljema, temveč bi morale tudi porušiti nekatere obstoječe objekte. Glede na to da Slovenske železnice nimajo interesa po prodaji (s katerim bi Vlagatelja pridobila pravico graditi) niti realizirati investicijo na svojem delu zemljišča (s čimer bi bili obstoječi objekti Slovenskih železnic porušeni) Vlagatelja predlagata, da se tudi v končni prometni ureditvi Masarykove ceste ohrani obstoječi priključek v podaljšku Njogoševe ceste in se ne ukine.

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

3.3.6. Podrobnejša opredelitev višine stolpnice A7

Lokacijska preveritev za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja, ki določa etažnost in višino objektov se predlaga zaradi objektivnih 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. Prav tako 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 8. 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 $\pm 0,00$, določene 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 govori o koti 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.

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

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

3.3.7. Dopustnost lokacijske preveritve

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.

Ad 1.)

- Predlagano odstopanje je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom – z OPN MOL SD in OPN MOL ID
- odstopanje je v skladu s temeljnimi načeli prostorskega razvoja MOL, ki so med drugim zagotavljanje smotrne rabe prostora, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začelih ali načrtovanih projektov
- odstopanje je prav tako primernejše z vidika varstva okolja, učinkovite rabe energije in kvalitete bivalnih in delovnih razmer
- 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

Ad 2.)

- s predlaganim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen ZN, to je realizacija investicije na zemljiščih v lasti Vlagatelj, v
- s predlaganim odstopanjem se Vlagatelju omogoči uporaba sodobnih tehnoloških rešitev, ki so z vidika varstva okolja in doseganja ciljev urejanja prostora, učinkovitejše rabe energije, primernejše od predvidenih rešitev,
- s predlaganim odstopanjem se kupcem stanovanj zagotovijo boljše bivalne razmere
- investitor lahko zadosti vsem pogojem iz ZN, razen pogojem, ki so predmet lokacijske preveritve,
- lokacijski pogoji (zasnova in zmogljivost območja) se ne spreminjajo,
- s predlaganim odstopanjem bo 15 let po sprejetju ZN omogočena ureditev degradiranega zemljišča v samem mestnem središču

Ad 3.)

- 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)
- z lokacijsko preveritvijo se tudi ne onemogoča niti ne zmanjšuje realizacija širitve Masarykove ceste, kljub ohranitvi obstoječega priključka se prometna pretočnost ceste ne zmanjšuje

Ad 4.)

Predlagana sprememba lokacijskih pogojev ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na območju ZN:

- 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

4. Priloge		
<input checked="" type="checkbox"/>	I.	<p>Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga) Izvelek: Zazidalna situacija iz ZN s prikazom območja lokacijske preveritve, M 1:1000 Naslov elaborata: Elaborat lokacijske preveritve za del območja Zazidalnega načrta za območje Potniški center Ljubljana</p> <p>Izdelovalec elaborata: Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh. ZAPS ident. št. izdelovalca: A-0275</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	II.	Pooblastilo pobudnika/investitorja, če pobudo vlaga njegov zastopnik oziroma pooblaščenec
<input type="checkbox"/>	III.	Veljavni upravni akti na zemljišču (gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, inšpekcijske odločbe idr.):
<input type="checkbox"/>	IV.	Soglasje lastnika/solastnika, če pobudnik ni izključni lastnik zemljišča

1. Pogoji za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi je plačilo nadomestila za stroške postopka, za kar bo pobudniku/investitorju izdan Sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve v skladu z Odlokom o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/18). Plačilo nadomestila ne zagotavlja potrditve sklepa o lokacijski preveritvi na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana.

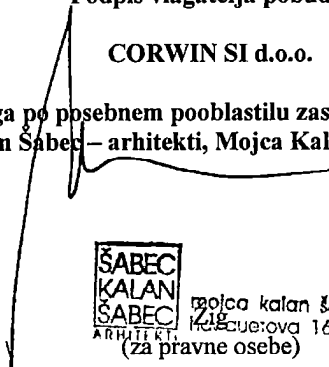
2. MOL OUP lahko zahteva dopolnitev te pobude ali elaborata lokacijske preveritve zaradi strokovnih ugotovitev MOL ali zahtev nosilcev urejanja prostora, ki v postopku podajo mnenje o ustreznosti elaborata.


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

Podpis vlagatelja pobude:

CORWIN SI d.o.o.

ki ga po posebnem pooblastilu zastopa Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p.

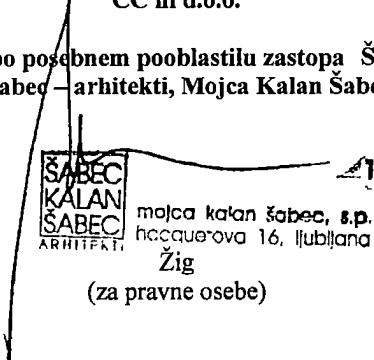





Mojca Kalan Šabec, s.p.
Hacquetova 16, Ljubljana
Žig
(za pravne osebe)

CC ni d.o.o.

ki ga po posebnem pooblastilu zastopa Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p.





Mojca Kalan Šabec, s.p.
Hacquetova 16, Ljubljana
Žig
(za pravne osebe)