



MNENJE

O PRAVNIH VIDIKIH LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA OBMOČJE POTNIŠKI CENTER LJUBLJANA (Prostorska enota P7)

Izvajalec: Inštitut za javno upravo
pri Pravni fakulteti v Ljubljani
Poljanski nasip 2
1000 Ljubljana

Avtor mnenja: dr. Rajko Pirnat, redni profesor na
Pravni fakulteti v Ljubljani in direktor IJU

Ljubljana, 12.5.2022

KAZALO

1	Uvod	3
2	Pogoji, pod katerimi je v postopku lokacijske preveritve dopustno ugoditi pobudi	9
2.1	Zakonski pogoji dopustnosti lokacijske preveritve	9
2.2	Tehtanje pomena PIP in posledic odstopa od njega, s pomenom investicijske namere investitorja	12
3	Pravna ocena utemeljenosti predlagane lokacijske preveritve glede navedenih odstopanj od PIP	13
3.1	Splošno o utemeljenosti odstopanja od PIP, določenih z ZN	13
3.2	Pravna presoja dopustnosti posameznega predlaganega odstopanja	14
3.2.1	Odstopanje od zahteve glede obveznosti izvedbe javnega natečaja	15
3.2.2	Dopustitev večjih odstopanj pri tlorskih gabaritih stolpnice A7	17
3.2.3	Dopustitev izvedbe dodatnih programov v pritličju in 1. nadstropju podstavka B7 ter stavb A7 in B73	19
3.2.4	Dopustitev odstopanj pri etapnosti gradnje in ohranitev obstoječega uvoza v končni prometni ureditvi Masarykove ceste	20
3.2.5	Podrobnejša opredelitev višine stolpnice A7	22
3.3	Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP?	23
4	Sklepne ugotovitve	24

1 Uvod

Družbi CORWIN SI, razvoj nepremičninskih projektov d.o.o. in Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., obe Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: investitorja) sta vložili pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljnjem besedilu: PIP), določenih z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje Potniškega centra Ljubljana (Uradni list RS, št. 107/06, 83/08, 43/09, 78/10, 109/11 in 42/18, v nadaljnjem besedilu: ZN). Območje lokacijske preveritve obsega večje število zemljišč v okviru prostorske enote P7, kot je določena z ZN. Po Odloku 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 in 78/19 – DPN; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) je to območje v enoti urejanja prostora (EUP) PC-6, za katero je določena namenska raba CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

Zemljišča na območju lokacijske preveritve so večinoma v lasti obeh investitorjev, deloma pa v lasti Mestne občine Ljubljana. Lastninsko pravico na teh zemljiščih nameravata investitorja pridobiti pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Lastninska struktura ostalih zemljišč v okviru prostorske enote P7 je zelo raznolika, pri čemer so večinski lastniki ostalih zemljišč v tej prostorski enoti Slovenske železnice, d.o.o. in SŽ potniški promet, d.o.o. (v nadaljevanju skupaj imenovani: SŽ) ter Republika Slovenija, ki na tem območju nimajo investicijske namere oziroma namere istočasnega pridobivanja gradbenega dovoljenja in gradnje, niti namere prodaje investitorjema.

Na območju lokacijske preveritve grafični del ZN predvideva gradnjo nižje stavbe B7 (v nadaljevanju imenovana: podstavek), nad njo stolpnico A7 in poleg tega še nekoliko višji objekt B73. Stavbi B7 in B73 ležita le deloma na območju lokacijske preveritve, torej na zemljiščih v lasti investitorjev, deloma pa na zemljiščih SŽ, ki trenutno nimajo niti namere gradnje niti namere prodaje teh zemljišč. Da bi lahko investitorja razvila svoja zemljišča in uresničila investicijsko namero, so nujna določena odstopanja od

PIP, ki jih določa ZN. S pobudo in priloženim elaboratom lokacijske preveritve so predlagana naslednja odstopanje od PIP:

1. Odstopanje od zahteve glede obveznosti javnega natečaja

Gre za odstopanje od obveznosti investitorja, določene v šestem odstavku 29. člena ZN, da se najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za predvidene objekte in površine v prostorskih enotah P6, P7, P9 in P11 pridobijo z javnim natečajem. Investitorja predlagata, da se te rešitve za območje lokacijske preveritve lahko pridobijo tudi brez javnega natečaja, saj mora zaradi razdrobljenega lastništva projekt biti pripravljen v tesnem sodelovanju z investitorjem, izbranim arhitektom, lastnikom sosednjih zemljišč in nosilci urejanja prostora, česar v okviru natečaja ni mogoče doseči. To velja tako za javni natečaj, ki je seveda anonimen in kjer do ocenjevanja natečajnih rešitev ni mogoče nikakršno sodelovanje med naročnikom in udeleženci javnega natečaja. Vendar to velja tudi za vabljen natečaj, saj tudi v tem primeru ne more naročnik sodelovati s posameznimi udeleženci pri oblikovanju natečajne rešitve, saj bi tak natečaj bil neskladen z načelom enake obravnave udeležencev in zato nezakonit. V okviru natečaja, kakršnakoli naj bi bila njegova oblika, je zaradi potrebe o enaki obravnavi udeležencev nemogoče zagotoviti tesno sodelovanje med investitorjem in arhitektom, pa tudi drugimi zgoraj navedenimi udeleženci.

Poleg tega nameravata investitorja izvesti projekt s svetovno priznanim arhitekturnim birojem.

2. Dopustitev večjih odstopanj pri tlorisnih gabaritih stolpnice A7

Obliko stolpnice A7 določajo določila 10. člena ZN in grafični načrti, pri čemer 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. Gre za stanovanjsko stolpnico, ki se bo morala prilagoditi novim zahtevam glede osončenja in varstva pred hrupom, poleg tega pa se je tehnološko razvila tudi tehnologija gradnje

fasad, prezračevanja, senčenja, nove in zelene tehnologije ter inovacije. Vse to bi bilo lahko upoštevano v razvoju, členjenju in oblikovanju fasade.

Investitorja zato predlagata, da se z odstopanjem od četrte alineje prvega odstavka 10. člena ZN dovoli, da je stolpnica A7 od GM, GMn in GLn lahko odmaknjena v notranjost, lahko pa so GM, GMn in GLn tudi presežene do +3 m, pri čemer se bruto etažna površina (BEP) stolpnice A7 zaradi tega ne sme povečati.

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

Gre za odstopanje od določb 8. člena ZN, po katerih so v prostorski enoti P7 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. Ob tem pa je treba upoštevati, da je podstavek B7 z etažnostjo P+1, ki je tudi pritličje in 1. nadstropje stavb A7 in B73, zaradi svoje velike tlorisne površine slabo osvetljen in zato je manj primeren za umeščanje poslovnih in drugih nestanovanjskih programov, pri katerih je zahtevana dnevna svetloba. Z umestitvijo navedenih dejavnosti v podstavek B7 investorja tako potencialnim kupcem in najemnikom ne bi mogla zagotoviti naravne svetlobe, pa tudi ne ustreznosti poslovnih prostorov zahtevam Pravilnika o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Uradni list RS, št. 89/99, 39/05, 43/11 - ZVZD-1).

Zaradi navedenega investorja 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. Investorja 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, pešcu prijazna fasada ob Masarykovi cesti.

4. Dopustitev odstopanj pri etapnosti izvajanja znotraj območja lokacijske preveritve in ohranitev obstoječega uvoza v končni prometni ureditvi Masarykove ceste

Investitorja predlagata individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v sedmem 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.

Če naj investitorja uresniči svojo investicijsko namero, jima mora biti omogočena izgradnja stavb A7, B7 in B73 in sicer v delu, kolikor ležijo na območju lokacijske preveritve, brez navedenih omejitev glede etapnosti izgradnje. Še posebej pa je pomembno, da se te stavbe lahko na prometno omrežje vse priključijo preko obstoječega podaljška Njogoševe ceste, da tudi po izgradnji nove Masarykove ceste ostane priključek teh stavb na prometno infrastrukturo.

Investitorja zato predlagata, da se z odstopanjem od sedmega odstavka 28. člena ZN na območju lokacijske preveritve dopusti naslednje:

»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 Njogoševe ceste z Masarykovo cesto dopustno ohraniti ali preoblikovati v štirikrako križišče.«.

5. Podrobnejša opredelitev višine stolpnice A7

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, ki pa je 10,00 m nad koto pritličja oziroma terena, določeno na višini 296,80 m n. v.. Tekstualni del ZN pa v 10. členu določa, da je višina stolpnice A7 h = maksimalno 72 m in da maksimalno višino predstavlja maksimalni višinski gabarit objekta nad terenom, ki je določen z najvišjo točko venca objekta, kar pa je mogoče razumeti tako, da se višina stolpnice A7, ki je 72,0 m tudi računa od kote terena, kar pa ni skladno z grafičnim delom.

Zato investitorja predlagata, da se dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v 10. členu 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«. Predlagano odstopanje 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«.

Naročnik je za izdelavo tega mnenja predložil naslednje dokumente:

- Pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve z dne 7.4.2022;

- Elaborat lokacijske preveritve pripravljavca ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI, Mojca Kalan Šabec, s.p., Hacquetova 16, LJUBLJANA iz aprila 2022.

V tem mnenju obravnavamo vprašanje, ali je predlagana lokacijska preveritev zakonsko dopustna, torej ali jo v skladu z določbami Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2) Mestni svet Mestne občine Ljubljana lahko potrdi. Ob tem je treba omeniti, da je bil že sprejet in dne 31.12.2021 tudi uveljavljen novi Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki razveljavlja ZUreP-2 (338. člen ZUreP-3). Vendar pa je treba upoštevati, da se ZUreP-3 začne uporabljati šele 1.6.2022, do takrat pa se uporablja še ZUreP-2. Poleg tega ZUreP-3 izrecno določa v 299. členu, da se postopki lokacijske preveritve, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, končajo po dosedanjih predpisih.

Zato v zvezi s tem opozarjamo, da mora biti popolna vloga za lokacijsko preveritev vložena pred 31.5.2022. Če bi bil ta rok zamujen, bi bilo treba vlogo za lokacijsko preveritev obravnavati po ZUreP-3, ki pa dopušča odstopanje le od PIP, določenih v OPN, ne pa tudi od PIP, določenih v OPPN (134. člen ZUreP-3), kar se nanaša po našem mnenju tudi na PIP, določene v ZN. Zato bi morala Mestna občina Ljubljana obravnavano lokacijsko preveritev, če bi se obravnavala po ZUreP-3, zavrniti. Ključno je torej, da je pravočasno vložena popolna vloga lokacijske preveritve, torej pobuda in elaborat.

Investitorja sta pobudo in elaborat lokacijske preveritve vložila dne 7.4.2022, torej še pred začetkom uporabe ZUreP-3, zato jo v celoti obravnavamo po ZUreP-2.

To mnenje je izdelano na podlagi predložene dokumentacije. Ne izključujemo možnosti, da bi bilo v določenih elementih drugačno, če bi se izkazalo, da nismo vedeli za dokumente ali podatke, ki bistveno vplivajo na obravnavana pravna vprašanja.

2 Pogoji, pod katerimi je v postopku lokacijske preveritve dopustno ugoditi pobudi

2.1 Zakonski pogoji dopustnosti lokacijske preveritve

Pri obravnavi vsebinskih pogojev, pod katerimi je dovoljeno ugoditi pobudi, je treba najprej upoštevati, da vsaka pobuda za lokacijsko preveritev predlaga določeno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP) ali drugih pogojev in zahtev, ki jih za poseganje v prostor določa prostorski izvedbeni akt. Lokacijska preveritev je torej izjema od splošne ureditve prostorskega načrtovanja, po kateri se pogoji za poseganje v prostor določijo s prostorskim aktom. To pa pomeni, da je treba to izjemo razlagati restriktivno, torej mora biti omejena le na tiste primere, ki jih dopušča zakon. Poleg tega je še treba opozoriti, da ima občinski svet pri odločanju o dovolitvi odstopanja od prostorskega akta z lokacijsko preveritvijo diskrecijsko pravico (odločanje po prostem preudarku), kar pomeni, da ni dolžan dovoliti odstopanja samo zato, ker so zakonski pogoji izpolnjeni, pač pa mora pri tem upoštevati tudi namen lokacijske preveritve, ki je v tem, da je dosežena večja prilagodljivost prostorskih pogojev, pa to ni na škodo javnega interesa in drugih oseb.

ZUreP-2 dopušča odstopanje od prostorske ureditve, kot jo določa prostorski akt, v naslednjih primerih:

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

Ad 1.

Oblika in velikost območja stavbnih zemljišč se lahko spremeni le, če so izpolnjeni naslednji pogoji (128. člen ZUreP-2):

- možna je le pri posamični poselitvi;
- upoštevati je treba fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju;
- velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, se lahko poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov;
- povečanje ne sme preseči 600 m².

Ad 2.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je mogoče v naslednjih primerih (129. člen ZUreP-2):

- če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju;
- v določenih primerih na obstoječih zakonito zgrajenih objektih.

V zvezi s prvo alinejo je treba poudariti, da mora biti podana objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera glede na PIP ni mogoča oziroma določenega PIP ni mogoče izvesti. Te objektivne okoliščine so naslednje:

- a. omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere (i) investitor ne more vplivati in (ii) onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške; zakon primeroma našteva take objektivne okoliščine: fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč;
- b. investicija naj bi bila izvedena z gradbenimi materiali in tehničnimi 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;
- c. medsebojna neskladnost PIP, določenih v prostorskem izvedbenem aktu.

Za obstoječe zakonito zgrajene objekte določa tretji odstavek 129. člena ZUreP-2 še dodatne pogoje, pod katerimi je mogoče odstopiti od posameznega PIP, in sicer:

- a. v primeru rekonstrukcije ali prizidave takega objekta, je dopustna sprememba gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta; vendar je to dopustno le, če je potrebno zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- b. v primeru nadomestne gradnje je dopustno manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, pri čemer pa je določen nenavaden pogoj – če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;
- c. v primeru pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

V navedenih primerih je odstopanje dopustno, če so kumulativno izpolnjeni naslednji pogoji:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine (to je pleonazem, saj so cilji prostorskega razvoja v javnem interesu);
- z njim se doseže gradbeni namen prostorskega akta in ne spremeni načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivanjske in delovne razmere in ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za zadevni prostor, in z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Ad 3.

Če prostorski izvedbeni akt ne dopušča začasne rabe določenega območja, jo je mogoče dopustiti z izvedbo lokacijske preveritve, pri čemer to ne sme:

- biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;

- onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje;
- zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju in
- biti v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za to območje.

2.2 Tehtanje pomena PIP in posledic odstopa od njega, s pomenom investicijske namere investitorja

V svojem jedru je lokacijska preveritev postopek ocene o tem, ali je neka investicijska namera ustrezna javnemu interesu, ki ga zasleduje prostorski izvedbeni akt in zaradi katerih določa posamezne prostorske izvedbene pogoje. Zakon glede dopustnosti odstopanja od teh pogojev določa zahteve, ki morajo biti izpolnjene za dopustnost odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, pri čemer je dopustitev odstopanja v diskrecijski oceni občine.

Občina ima pri odločanju o lokacijski preveritvi diskrecijsko pravico¹, ki pa jo mora izvrševati skladno z namenom, zakaj je možnost lokacijske preveritve vključena v ZUreP-2 – torej omogočiti bolj fleksibilno prostorsko načrtovanje in omogočiti nameravano investicijo investitorja takrat, ko to zahteva sorazmerno manjše odstopanje od prostorskih pogojev, kar ni neskladno z javnim interesom in ne posega nesorazmerno v pravice ali pravno varovane koristi drugih oseb. To pa nujno vključuje **objektivno tehtanje pomena prostorskega pogoja in odstopa od njega na eni strani, in pomena razlogov, zaradi katerih investitor daje pobudo za lokacijsko preveritev na drugi strani**. Le na tak način lahko občina objektivno in enako za vse uporablja svojo diskrecijsko pravico pri odločanju o lokacijskih preveritvah.

Pri tem tehtanju gre le za enega od izrazov splošnega pravnega načela sorazmernosti, ki je vključeno v 2. člen Ustave Republike Slovenije, po katerem je Slovenija pravna

¹ ZUreP-2 jasno določa, da občina **lahko** dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (prvi odstavek 129. člena).

država. To načelo morajo pri svojem odločanju uporabljati vsi organi oblasti, med katere sodijo tudi organi občine. To načelo med drugim zahteva tehtanje pravic in pravnih interesov posameznikov in pravnih oseb, ter javnega interesa pri oblastnem odločanju.

3 Pravna ocena utemeljenosti predlagane lokacijske preveritve glede navedenih odstopanj od PIP

3.1 Splošno o utemeljenosti odstopanja od PIP, določenih z ZN

Kot izhaja iz uvodnega poglavja tega mnenja, investitorja predlagata večje število odstopanj od določb ZN. V zvezi s tem je treba upoštevati stališče Ministrstva za okolje in prostor, da je glede na naravo OPPN (v okvir tega pojma spada tudi ZN) možnost uporabe lokacijske preveritve precej zožena glede na OPN, saj je OPPN prostorski akt, ki zelo podrobno določa prostorske ureditve. Ministrstvo zato meni, da se lokacijska preveritev v primerih OPPN sicer lahko uporabi, vendar le 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.²

Pritrditi je treba elaboratu lokacijske preveritve, da taka izjemnost v obravnavanem primeru obstoji. Gre za relativno star ZN, ki je bil oblikovan v prvi polovici prvega desetletja tega stoletja. Zgrajen je bil okoli koncepta javno-zasebnega partnerstva za gradnjo novega postajnega poslopja v zahodnem delu ureditvenega območja ZN, ki pa je pozneje propadel, zato praktično v nobenem delu ZN še ni uresničen. Hkrati so se od takrat okoliščine povsem spremenile, saj ni več tolikšnega povpraševanja po poslovnih prostorih, povečalo pa se je povpraševanja po stanovanjskih prostorih. Da bi bilo mogoče ZN vsaj deloma začeti izvajati, so potrebna odstopanja od v njem predvidenih PIP, saj bo le tako mogoče ob upoštevanju obsežnosti in kompleksnosti z

² 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.

njim predvidenih prostorskih ureditev začeti postopoma urejati zdaj že degradirana in propadajoča območja ob železniški postaji.

Alternativa je v bistvu ohranitev sedanjega stanja za nedoločno dolg čas. Upoštevati je treba, da ta alternativa pomeni spreminjanje ZN v pomembnem delu, ki je še posebej občutljiv zaradi prepletanja prostorskih ureditev državnega in prostorskih ureditev občinskega pomena. Tako zahtevnega postopka spreminjanja ZN ni mogoče izvesti prej kot v štirih ali petih letih, kar pomeni, da bo ves ta čas stanje v bistvu nespremenjeno. To pomeni, da v tem času ne bo mogoče izvesti niti javnih investicij, kar je z gledišča zagotavljanja javne infrastrukture nesprejemljivo. Hkrati pa je pet let nesprejemljivo dolg čas za zasebnega investitorja in je mogoče pričakovati, da bo ta projekt opustil. Tako postane še bolj nejasno, kdaj sploh je mogoče pričakovati funkcionalno revitalizacijo zemljišč v samem centru mesta.

Zato menimo, da gre v obravnavanem primeru za izjemen primer, ki opravičuje odstopanje od večjega števila PIP, določenih z ZN, kar bo omogočilo začetek izvajanja tega prostorskega akta.

3.2 Pravna presoja dopustnosti posameznega predlaganega odstopanja

Pobuda in elaborat predlagane lokacijske preveritve se glede njene utemeljenosti sklicujeta na prvi in drugi odstavek 129. člena ZUreP-2, pri čemer se opirata na objektivne okoliščine iz prve, druge in tretje alineje drugega odstavka 129. člena tega zakona, torej da obstojijo omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške.

Prvi odstavek 129. člena ZUreP-2 določa, da je tako odstopanje dopustno, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. Pri tem zakon našteva te objektivne okoliščine in ugotoviti je treba, ali so v konkretnem primeru take okoliščine izpolnjene.

Iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 je mogoče ugotoviti, da ta zakon sicer primeroma našteva objektivne okoliščine iz prvega odstavka, vendar vsebuje tudi splošno opredelitev objektivnih okoliščin, in sicer v delu besedila, kjer pravi »... 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«. Iz tega je mogoče sklepati, da so opredelilni znaki objektivnih okoliščin naslednji:

- gre za omejujoče okoliščine;
- v zvezi z lokacijo;
- investitor nanje ne more vplivati;
- terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.

V nadaljevanju obravnavamo obstoj objektivnih okoliščin glede posameznega predlaganega odstopanja. V nadaljevanju pa za vsa predlagana odstopanja še ocenjujemo, ali ni izpolnjena katera od okoliščin iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, zaradi katere teh odstopanj ni dovoljeno dopustiti, saj so ta odstopanja tako povezana med seboj, da je te okoliščine mogoče obravnavati skupaj.

3.2.1 Odstopanje od zahteve glede obveznosti izvedbe javnega natečaja

Gre za odstopanje od zahteve, določene v šestem odstavku 29. člena ZN, da se najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za predvidene objekte in površine v prostorskih enotah P6, P7, P9 in P11 pridobijo z javnim natečajem, pri čemer je predlagano, da se te rešitve lahko pridobijo tudi brez javnega natečaja.

V zvezi s tem je treba najprej poudariti, da ta zahteva nima nobene zakonske podlage. Podzakonski predpis, kot je ZN, namreč ne more samostojno urejati pravic in obveznosti posameznikov in pravnih oseb, ne da bi za to imel izrecno podlago v zakonu, torej da bi zakon izrecno določal, da neko pravico podzakonski predpis lahko omeji, pa tudi določil okvir te možne omejitve, seveda če je taka omejitev skladna z

načelom sorazmernosti³. Trenutno je zakon, ki ureja možnost, da se v prostorskem aktu predvidi obveznost izvedbe projektnega natečaja Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, Uradni list Evropske unije, št. 307/15, 307/15, 337/17, 337/17, Uradni list RS, št. 14/18, 69/19 - skl. US, Uradni list Evropske unije, št. 279/19, 279/19, Uradni list RS, št. 49/20 - ZIUZEOP, 80/20 - ZIUOOPE, 152/20 - ZZUOOP, 175/20 - ZIUOPDVE, 15/21 - ZDUOP, 112/21 - ZNUPZ, 206/21 - ZDUPŠOP, 121/21, 10/22; v nadaljnjem besedilu: ZJN-3), ki v drugi alineji b. točke tretjega odstavka 100. člena določa to možnost. Vendar ta možnost po ZJN-3 velja le za naročnike po pravilih javnega naročanja, ne pa za druge investitorje, zlasti zasebne, kot sta investitorja v tem primeru.

V času sprejema ZN je sicer Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 47/04; ZGO-1) v 43. členu urejal možnost, da se s prostorskim aktom ali drugim predpisom določi obveznost, da mora investitor organizirati izbiro strokovno najprimernejše rešitve za nameravano gradnjo na javnem natečaju. To je torej veljalo za vse investitorje, hkrati pa je ta zakon tudi urejal nekatera vprašanja izvedbe projektnega natečaja. Vendar je ta zakonska pravna podlaga s prenehanjem veljavnosti ZGO-1 odpadla, saj je nesorazmerno posegala v svobodno gospodarsko pobudo zasebnih investorjev in v njihovo splošno svobodo ravnanja po 35. členu Ustave. To pa pomeni, da je obravnavana določba šestega odstavka 29. člena ZN, ki zahteva tudi za zasebne investitorje, da se najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za predvidene objekte in površine med drugim tudi v prostorski enoti P7 pridobi z javnim natečajem, brez zakonske podlage in je ni dopustno uporabljati v primeru zasebnih investorjev.

Za investitorja lokacijske preveritve se torej po našem mnenju določba šestega odstavka 29. člena ZN ne sme uporabljati, saj nima več zakonske podlage.

Kljub temu je sprejemljivo, da v izogib težavam v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja investitorja predlagata, da se v postopku lokacijske preveritve odstopi od te

³ To je ustaljena praksa Ustavnega sodišča glede 120. člena Ustave. Tako je že v zadevi U-I-73/94, Ur. l. RS, št. 37/95 Ustavno sodišče poudarilo: »... da podzakonski splošni akti ne smejo vsebovati določb, za katere v zakonu ni podlage, zlasti pa ne smejo samostojno odrediti pravic in obveznosti.« (točki 18. in 19 obrazložitve).

zahteve. Kot objektivno okoliščino v zvezi s tem navajata, da projektiranje v obravnavanem projektu zaradi razdrobljenega lastništva zahteva tesno sodelovanje izbranega arhitekta z investitorjem, 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. Tega v anonimnem javnem natečaju ni mogoče doseči, zato bi izvedba javnega natečaja investitorjema zgolj povzročala stroške in zamude, pri čemer do optimalnih rešitev z javnim natečajem ne bi bilo mogoče priti.

Objektivna okoliščina, zaradi katere je dopustno to odstopanje, je lastniška razdrobljenost parcel v prostorski enoti P7, povezana z odločitvijo, da SŽ ne namerava izvesti sočasnih investicij v tej prostorski enoti ali prodati teh zemljišč investitorjema, to pa povzroča kompleksnost projektiranja. Ta okoliščina izpolnjuje vse zgoraj navedene značilnosti, saj:

- gre za omejujočo okoliščino – nalaga namreč izvedbo zamudnega in neučinkovitega projektnega natečaja;
- zvezana je z lokacijo, saj izhaja iz lastniške razdrobljenosti v prostorski enoti P7;
- investitor nanjo ne more vplivati, kar je povsem očitno;
- terja nesorazmerne stroške na strani investitorja – stroški z izvedbo projektnega natečaja so povsem nesorazmerni, saj koristi takega natečaja v obravnavanem primeru ni in je vsak strošek v zvezi s tem nepotreben, torej nesorazmeren.

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da obstoji objektivna okoliščina iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustnost tega odstopanja od zahteve, določene v šestem odstavku 29. člena ZN.

3.2.2 Dopustitev večjih odstopanj pri tlorisnih gabaritih stolpnice A7

V pobudi in elaboratu lokacijske preveritve je predlagano, da se z odstopanjem od četrte alineje prvega odstavka 10. člena ZN in grafične priloge ZN dovoli, da je stolpnica A7 od GM, GMn in GLn lahko odmaknjena v notranjost, lahko pa so GM,

GMn in GLn tudi presežene do +3 m. Pri tem se bruto etažna površina (BEP) stolpnice A7 zaradi tega ne sme povečati.

Pobuda in elaborat lokacijske preveritve pri tem poudarjata, da so določbe 10. člena in grafične priloge ZN v zvezi s stolpnico A7 zelo omejujoče glede možnosti arhitektonskega oblikovanja, saj v bistvu narekujejo kvader, naslonjen na gradbene linije, kjer so dopustna zelo majhna odstopanja. Poudarja, da sodobne zahteve glede osončenja in varstva pred hrupom zahtevajo večjo svobodo pri oblikovanju fasade in sploh celotne stolpnice. Pobuda in elaborat tudi opozarjata na novo tehnologijo gradnje fasad, prezračevanja, senčenja, nove in zelene tehnologije ter inovacije, pa tudi na ekološko gradnjo z integriranjem rastlin na fasade in strehe stavb. Vse to bi bilo lahko upoštevano v razvoju, členjenju in oblikovanju fasade, česar pa toge zahteve ZN ne omogočajo.

Menimo, da v obravnavanem primeru obstoji objektivna okoliščina iz druge alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, torej da pri izvedbi investicijske namere nameravana uporaba »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«. Pri navedenih novih tehnologijah gre nedvomno za tehnološke rešitve, ki niso bile uporabljene med pripravo in sprejetje ZN, morda pa takrat tudi še niso bile niti poznane. Gotovo je tudi, da so zaradi boljšega izkoriščanja osončenja na eni strani, na drugi strani pa integriranja rastlin v fasade in strehe stavb, te tehnološke rešitve boljše z vidika varstva okolja in učinkovite rabe energije.

Na drugi strani pa navedene omejujoče določbe ZN ovirajo tudi uporabo novih arhitekturnih rešitev, ki nedvomno spadajo v okvir pojma »tehnične in tehnološke rešitve«. Inovativno in estetsko arhitekturno oblikovanje je nedvomno primernejše z gledišča doseganja ciljev urejanja prostora, kot oblikovanje stolpnice v obliki kvadra.

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da obstoji objektivna okoliščina iz druge alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustnost predlaganega odstopanja od zahtev, določenih v četrti alineji 10. člena ZN in grafični prilogi ZN, s tem, da se dovoli, da je stolpnica A7 od GM, GMn in GLn lahko odmaknjena

v notranjost, lahko pa so GM, GMn in GLn tudi presežene do +3 m, pri čemer se bruto etažna površina (BEP) stolpnice A7 zaradi tega ne sme povečati..

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

To odstopanje se nanaša na določbo 8. člena ZN. V pobudi in elaboratu lokacijske preveritve je predlagano, da se poleg dopustnih trgovsko-gostinske dejavnosti, poslovno-upravne dejavnosti, rekreacijske, razvedrilne in kulturne dejavnosti, dopustijo še druge dejavnosti, ki so dopustne v okviru namenske rabe te enote urejanja prostora, torej CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Gre za naslednje dejavnosti: 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 prvem nadstropju pa se dopustijo tudi parkirišča, razen v pritličju in prvem nadstropju stolpnice A7.

Pobuda in elaborat lokacijske preveritve v zvezi s tem zlasti opozarjata na to, da ima podstavek B7 veliko tlorisno površino, tako, da v njem v precejšnjem delu ne bo mogoče zagotoviti dnevne svetlobe, pa tudi ne ustreznosti poslovnih prostorov zahtevam Pravilnika o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih. Zato investitorja predlagata, da se dopustijo še dodatne dejavnosti, ki ne zahtevajo dnevne svetlobe, še posebej garaže v pritličju in v prvem nadstropju.

Pritrditi je mogoče, da je tlorisna velikost podstavka B7, ki se razteza tudi preko pritličja in prvega nadstropja stolpnice A7 in stavbe B73, taka objektivna okoliščina, ki ustreza zgoraj navedenim značilnostim. Ta okoliščina:

- je nedvomno omejujoča – onemogoča smotrno izrabo površin v podstavku B7, še posebej, ker tudi proti severni strani tega objekta ne bo mogoče namestiti oken, saj je treba dopustiti možnost gradnje te iste stavbe tudi na parceli v lasti SŽ;

- je zvezana z lokacijo, saj se nanaša na lokacijo podstavka B7, ki obsega večji del površine območja lokacijske preveritve;
- investitor nanjo ne more vplivati, saj je tolikšna tlorisna velikost določena z ZN;
- terja nesorazmerne stroške na strani investitorja – brez določitve širšega možnega nabora dopustnih dejavnosti bosta investitorja težje in pod slabšimi pogoji tržila površine za dejavnosti v pritličju in prvem nadstropju podstavka, kar jima bo povzročilo stroške oziroma izgubo.

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da obstoji objektivna okoliščina iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustnost predlaganega odstopanja od PIP glede dopustnih dejavnosti v prostorski enoti P7, določenih v 8. členu ZN.

3.2.4 Dopustitev odstopanj pri etapnosti gradnje in ohranitev obstoječega uvoza v končni prometni ureditvi Masarykove ceste

Gre za ključno odstopanje, potrebno za izvedbo investicijske namere investitorjev. Pobuda in elaborat lokacijske preveritve predlagata odstopanje od PIP, določenih v sedmem odstavku 28. člena ZN. Določbe tega odstavka dopuščajo etapno izgradnjo posameznih zaključenih sklopov, glede na etapo izvedbe predvidene prometne infrastrukture, na katero se predvideni objekti priključujejo. Na obstoječo prometno ureditev se lahko po tej ureditvi priključita le stolpnica A7 in pripadajoči podstavek B7. Poleg tega določa, da se po izgradnji nove Masarykove ceste vzpostavi dokončna prometna ureditev z dostopi in dovozi iz obodne ceste s strani železniške infrastrukture.

V okviru lokacijske preveritve investitorja predlagata, da predstavlja lahko ločeno etapo izgradnje na območju lokacijske preveritve stolpnica A7, del podstavka B7 in južni del stavbe B73, če ga je mogoče graditi in uporabljati samostojno in je načrtovan tako, da ga je v kasnejši etapi mogoče dograditi do končnega volumna. Poleg tega pobuda in elaborat lokacijske preveritve predlagata, da se na obstoječo prometno infrastrukturo lahko priključijo le navedeni objekti v prostorski enoti P7, ta priključek pa lahko ostane oziroma se preuredi v štirikrako križišče tudi po izgradnji nove Masarykove ceste.

Kot najpomembnejšo objektivno okoliščino, ki utemeljuje ta predlagana odstopanja, navajata pobuda in elaborat lokacijske preveritve razdrobljeno lastniško strukturo v prostorski enoti P7, ki onemogoča izgradnjo podstavka B7 in stavbe B73 v celoti. Točneje, ta objektivna okoliščina je lastništvo SŽ na parcelah severno od območja lokacijske preveritve, kjer ležita preostala dela stavb B7 in B73. Ker SŽ teh parcel ne namerava prodati niti ne na njih (sočasno z investitorjem) graditi z ZN načrtovane stavbe, sta investitorja brez predlaganega odstopanja povsem onemogočena pri razvoju svojih zemljišč skladno s temeljnimi usmeritvami ZN, zato jima nastaja velika škoda.

Ista okoliščina je tudi razlog in utemeljitev predloga lokacijske preveritve, da se na obstoječo prometno infrastrukturo lahko priključijo le navedeni objekti v prostorski enoti P7, ta priključek pa lahko ostane oziroma se preuredi v štirikrako križišče tudi po izgradnji nove Masarykove ceste. Kot je predvideno s končno prometno ureditvijo v ZN, bi tam 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. To pomeni, da investitorja svoje investicijske namere ne moreta realizirati, saj nameravani objekti ne bi imeli dostopa do javne ceste. Za dostop do teh objektov bi morale SŽ ne le podeliti investitorjema pravico graditi na njihovem zemljišču, pač pa tudi porušiti nekatere obstoječe objekte. Ker SŽ ne nameravajo izvesti svoje investicije sočasno z investitorjema in nimajo interesa svojih zemljišč severno od območja lokacijske preveritve prodati investitorjema, je za realizacijo investicije potrebno, da nameravani objekti investitorjev tudi v končni prometni ureditvi Masarykove ceste ohranijo obstoječi priključek v podaljšku Njegoševe ceste in se ta ne ukine.

Ta objektivna okoliščina (razdrobljena lastniška struktura) tudi nedvomno izpolnjuje zgoraj navedene kriterije za objektivno okoliščino po prvi alineji drugega odstavka 129. člena ZUreP-2:

- gre za omejujočo okoliščino – onemogoča investitorjema, da bi zgradila celoten podstavek B7 in stavbo B73 in 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;

- zvezana je z lokacijo, saj se to razdrobljeno lastništvo zemljiških parcel nanaša na parcele severno od območja lokacijske preveritve;
- investitor na to lastništvo parcel in na odločitev SŽ, da je ne prodajo, pa tudi ne investirajo na njih sočasno z investitorjema z ničemer ne more vplivati;
- onemogoča izvedbo investicijske namere ali terja nesorazmerne stroške na strani investitorja – če ne pride do predlaganega odstopanja, ki omogoča delno zgraditev objektov B7 in B73, ter priključitev vseh objektov na območju lokacijske preveritve na prometno infrastrukturo preko podaljška Njegoševe ceste, sta investitorja povsem onemogočena pri izvedbi kakršnekoli gradnje na svojih parcelah na območju lokacijske preveritve; ta objektivna okoliščina torej povsem onemogoča izvedbo investicijske namere investitorjev in jima s tem povzroča veliko škodo.

Lastniška razdrobljenost oziroma točneje lastništvo SŽ na parcelah severno od območja lokacijske preveritve, zvezano s tem, da SŽ teh parcel niti ne prodaja niti ne namerava sočasno investirati v graditev z ZN predvidenih objektov, predstavlja objektivno okoliščino iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, ki je podlaga za dopustitev predlaganih odstopanj od PIP, določenih v sedmem odstavku 28. člena ZN.

3.2.5 Podrobnejša opredelitev višine stolpnice A7

Kot je navedeno v uvodu tega mnenja pri opisu predlaganih odstopanj, to odstopanje izhaja iz ugotovitve, da obstoji nasprotje med besedilnim in grafičnim delom ZN glede višine stolpnice A7. Iz besedila 10. člena ZN izhaja, da višina stolpnice h = maksimalno 72,0 m in da je maksimalna višina maksimalni višinski gabarit objekta nad terenom, pri čemer iz grafičnega dela izhaja, da je v prostorski enoti P7 višina terena na višini 296,80 m n. v.. Skladno s to določbo se torej višina stolpnice A7, ki znaša 72,0 m, računa od navedene kote terena. Hkrati pa iz grafičnega dela ZN jasno izhaja, da se višina stolpnice 72 m računa od višinske kote 306,80 m. n. v., kar je 10 m nad koto terena, hkrati pa to tudi predstavlja višino podstavka B7.

Gre za očitno neskladje, ki je po tretji alineji drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 podlaga za dovolitev odstopanj od PIP v okviru postopka lokacijske preveritve. Ta alineja določa, da je objektivna okoliščina, ki je podlaga za lokacijsko preveritev, tudi medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta. To pa je ravno položaj v obravnavanem primeru, saj obstoji neskladnost med načinom določitve višine stolpnice A7 v tekstualnem in v grafičnem delu ZN. Samo to dejstvo pa je brez vsakih drugih dodatnih kvalifikacijskih značilnosti objektivna okoliščina, ki dopušča odstopanje od PIP v okviru lokacijske preveritve.

Glede na to menimo, da obstoji objektivna okoliščina iz tretje alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, ki dopušča predlagano odstopanje, da se z odstopanjem od 10. člena ZN določi, da je višina stolpnice 72,00 m nad koto 306,80 m, oziroma 82,00 m nad koto terena $\pm 0,00$, ki znaša 296,80 m.

3.3 Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP?

Preizkusiti je še treba, ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2. Kot izhaja iz pobude in elaborata lokacijske preveritve, je mogoče ugotoviti, da:

- predlagano odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine - nasprotno, predlagano odstopanje sledi ciljem prostorskega razvoja MOL, zlasti zagotavljanje smotrne rabe prostora, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začelih ali načrtovanih projektov; investicija bo tudi prinesla nova kakovostna stanovanja, ki jih v mestu Ljubljana primanjkuje,
- s predlaganim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen ZN - s predlaganim odstopanjem bo 15 let po sprejetju ZN omogočena ureditev degradiranega zemljišča v samem mestnem središču; omogočeno bo izboljšanje bivalnih razmer kupcem stanovanj; načrtovani videz območja ne bo

spremenjen, saj razen glede predlaganih odstopanj investicijska namera investitorjev sledi določbam ZN; tudi delovne razmere na območju se bodo izboljšale, saj bodo v novih stavbah sodobni delovni prostori, ki izpolnjujejo vse zahteve; o motečem vplivu na podobo naselja pa sploh ni mogoče govoriti, saj se ohranja zasnova in zmogljivost območja, določena z ZN;

- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč – objekta podstavek B7 in stavba B73 bosta projektirana in izvedena tako, da lahko SŽ ali drug investitor, ki bo želel realizirati gradnje, predvidene na parcelah severno od območja lokacijske preveritve, te lahko izvedel; s predlaganimi odstopanji se tudi ne onemogoča niti ne zmanjšuje realizacija širitve Masarykove ceste, kljub ohranitvi obstoječega priključka se prometna pretočnost ceste ne zmanjšuje;
- kot navajata pobuda in elaborat lokacijske preveritve, predlagana sprememba PIP na območju lokacijske preveritve ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na območju ZN.

4 Sklepne ugotovitve

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da je predlagana lokacijska preveritev, s katero se predlaga dovolitev odstopanja od naslednjih PIP, določenih v ZN:

- 1. odstopanje od obveznosti, določene v šestem odstavku 29. člena ZN, da se najprimernejše strokovno ustrezne arhitekturne rešitve za predvidene objekte in površine v prostorskih enotah P6, P7, P9 in P11 pridobijo z javnim natečajem s tem, da se te rešitve za območje lokacijske preveritve lahko pridobijo tudi brez javnega natečaja;**
- 2. odstopanje od četrte alineje prvega odstavka 10. člena ZN, da je stolpnica A7 od GM, GMn in GLn lahko odmaknjena v notranjost, lahko pa so GM, GMn in GLn tudi presežene do +3 m, pri čemer se bruto etažna površina (BEP) stolpnice A7 zaradi tega ne sme povečati;**
- 3. odstopanje od 8. člena ZN s tem, 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 pa 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;

4. odstopanje od sedmega odstavka 28. člena ZN s tem, da so posamezni zaključeni sklopi znotraj območja lokacijske preveritve, ki se lahko gradijo kot samostojna etapa, stolpnica A7, del podstavka B7 in 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, pri čemer je po izgradnji nove Masarykove ceste prometni priključek v križišču Njogoševe ceste z Masarykovo cesto dopustno ohraniti ali preoblikovati v štirikrako križišče;
5. odstopanje od 10. člena ZN s tem, da je jasno določeno, da je višina stolpnice 72,00 m nad koto 306,80 m, oziroma 82,00 m nad koto terena ± 0,00, ki znaša 296,80 m;

utemeljena v prvi, drugi in tretji alineji drugega odstavka v povezavi s prvim odstavkom 129. člena ZUreP-2 in da jo s sklepom o lokacijski preveritvi Mestni svet MOL lahko dovoli.

prof. dr. Rajko Pirnat