

Mendota Invest, nepremičninska družba, d.o.o.
Tivolska cesta 50
1000 Ljubljana

Mestna občina Ljubljana,
Oddelek za urejanje prostora
Poljanska cesta 28
1000 Ljubljana

g. mag. Miran Gajšek

Ljubljana, 7. december 2021



Mestna
Ljubljana
Mestna uprava

Oddelek za
urejanje
prostora

Prejeto	07 -12- 2021	Sig. z	BAJ
Številka zadeve.		Pri:	1
	35023-20/2021-2	Vredn.	

ZADEVA: Mnenje o pravnih vidikih lokacijske preveritve veljavnega Odloka o zazidalnem načrtu Potniškega centra Ljubljana (v nadaljevanju: ZN PCL)

Zveza: Mnenje prejeto s strani Inštituta za javno upravo, g. Rajko Pirnat

Spoštovani,

V zvezi z uporabo instrumenta Lokacijske preveritve veljavnega Odloka o zazidalnem načrtu Potniškega centra Ljubljana za projekt Emonika, vam v prilogi posredujemo Mnenje o pravnih vidikih lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev Odloka o zazidalnem načrtu Potniškega centra Ljubljana (prostorske enote P1, P2, P12a, P3a, P3b, P4 in delu P12b), katerega je za Mendoto Invest in DRSI pripravil g. Rajko Pirnat.

Predmetno mnenje izraža dopolnitev oziroma je podporni dokument že predane Pobude za izvedbo postopka lokacijske preveritve, katerega smo predali na vaš oddelek 19.11.2021 in katerega je za Mendoto Invest in DRSI pripravil LUZ d.o.o..

S prijaznimi pozdravi,

Pripravila:

Maja Žitnik

Zunanji svetovalec

Pal Forgacs
Direktor

Priloga:

- Kot v tekstu



MNENJE

O PRAVNIH VIDIKIH LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU POTNIŠKEGA CENTRA LJUBLJANA (PROSTORSKE ENOTE P1, P2, P12a, P3a, P3b, P4 IN DELU P12b)

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, 05.12.2021

KAZALO

1	Uvod	5
2	Pogoji, pod katerimi je v postopku lokacijske preveritve dopustno ugoditi pobudi	12
2.1	Zakonski pogoji dopustnosti lokacijske preveritve	12
2.2	Tehtanje pomena PIP in posledic odstopa od njega, s pomenom investicijske namere investitorja	16
3	Splošno o objektivnih okoliščinah, ki se nanašajo na celotno območje lokacijske preveritve	17
3.1	Značilnosti objektivnih okoliščin iz prvega in drugega odstavka 129. člena ZUreP-2	18
3.2	Skupne okoliščine, ki se nanašajo na celotno območje lokacijske preveritve	19
3.2.1	Propad koncepta javno-zasebnega partnerstva	19
3.2.2	Javne investicije izvaja javni investitor v okviru javnih sredstev	20
3.2.3	Ohranitev sedanjega poteka Vilharjeve ceste	20
3.2.4	Opustitev premostitvenega objekta A12a	22
3.3	Celovito tehtanje navedenih objektivnih okoliščin za odstopanje od PIP	22
4	Presoja izpolnjevanja zakonskih pogojev za dopustnost posameznega predlaganega odstopanja	24
4.1	Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede etapnost izvedbe prostorske ureditve	24
4.1.1	Zakonska podlaga dopustnosti	24
4.1.2	Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP	25
4.2	Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede gradbene meje v nadstropju – prostorski enoti P1 in P2 – območje ob RLZ	26
4.2.1	Zakonska podlaga dopustnosti	26
4.2.2	Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP	27
4.3	Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede meja v pritličju – prostorska enota P1	28
4.3.1	Zakonska podlaga dopustnosti	28

4.3.2	Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP _____	29
4.4	Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja ureditve pokrite uvozno izvozne rampe in ureditev terase - prostorska enota P1 in ureditve amfiteatralnega stopnišča - prostorska enota P3a _____	30
4.4.1	Zakonska podlaga dopustnosti _____	30
4.4.2	Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP _____	31
4.5	Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja ureditve vertikalnih komunikacij do nadhoda vzporedno s potekom železniških tirov _____	32
4.5.1	Zakonska podlaga dopustnosti _____	32
4.5.2	Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP _____	33
4.6	Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede povezave do objektov B1 in B2 _____	34
4.6.1	Zakonska podlaga dopustnosti _____	34
4.6.2	Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP _____	35
4.7	Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede gradbene meje objekta B12a v povezovalnem delu proti P1 in P2 _____	36
4.7.1	Zakonska podlaga dopustnosti _____	36
4.7.2	Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP _____	37
4.8	Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede višine povezovalnih krakov objekta B12a _	38
4.9	Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede dopustne dejavnosti v prostorski enoti P1 in prostorski enoti P2 _____	38
4.9.1	Zakonska podlaga dopustnosti _____	39
4.9.2	Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP _____	39
4.10	Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede povečanja kleti v prostorski enoti P1 _____	40
4.10.1	Zakonska podlaga dopustnosti _____	40

4.10.2	Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP _____	41
4.11	Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede ukinitve obveze javnega programa v prostorski enoti P2 na obodu proti Vilharjevi cesti _____	42
4.11.1	Zakonska podlaga dopustnosti _____	42
4.11.2	Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP _____	43
4.12	Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede rekonstrukcije in programske preнове objekta A4 (obstoječi objekt železniške postaje) v prostorski enoti P4 _____	44
4.12.1	Zakonska podlaga dopustnosti _____	44
4.12.2	Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP _____	46
4.13	Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede rekonstrukcije in razširitve podhoda v prostorski enoti P12b _____	47
4.13.1	Zakonska podlaga dopustnosti _____	47
4.13.2	Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP _____	49

1 Uvod

V pravno presojo izpolnjevanja pogojev za ugoditev pobudi za lokacijsko preveritev smo prejeli pobudo lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljnjem besedilu: PIP) v zvezi z gradnjo stavb in drugih objektov ter drugimi prostorskimi ureditvami, ki jo skupaj vlagata investitorja Mendota Invest, d.o.o., Tivolska cesta 50, 1000 Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: Mendota Invest) in Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Kopitarjeva ulica 5, 2000 Maribor (v nadaljnjem besedilu: DRSI), skupaj v nadaljevanju imenovana investitorja. Pobuda se nanaša na večje število parcel, ki večinoma ležijo v katastrski občini 1737 Tabor, deloma pa v katastrski občini 1725 Ajdovščina in 2636 Bežigrad (v nadaljnjem besedilu: predmetna zemljišča), katerih lastnika sta investitorja, na eni od parcel pa ima DRSI stavbno pravico. Poleg tega je na območju urejanja tudi nekaj parcel, ki so v lasti družbe Slovenske železnice d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana, ki jih v postopku zastopa družba Mendota Invest, d.o.o..

Predmetna zemljišča ležijo na območju Potniškega centra Ljubljana, ki ga ureja 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, v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID,) podrobneje pa Odlok 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). Ta zemljišča glede na razdelitev v ZN spadajo v prostorske enote P1, P2, P12a, P3a, P3b in P4, deloma pa tudi v prostorsko enoto P12b. Te prostorske enote predstavljajo zahodni del ureditvenega območja ZN, približno med železniško postajo in podvozom Dunajske ceste pod železniško progo.

Območje je specifično, saj obsega prostorske enote, v katerih je investitor pravna oseba zasebnega prava (Mendota Invest, v nadaljnjem besedilu imenovan tudi zasebni investitor), in sicer prostorske enote P1, P2 in P12a (glede objekta A12a).

Poleg tega pa obsega tudi prostorske enote, kjer gre za investicije v javno infrastrukturo, kjer je investitor DRSI (v nadaljevanju imenovan tudi javni investitor), in sicer prostorske enote P3a, P3b in P12a (glede objekta B12a). Vendar so prostorske ureditve med seboj povezane in soodvisne, zato oba investitorja vlagata skupno pobudo. V določenem delu je od ugoditve pobudi v delu, ki se nanaša na investicijo zasebnega investitorja deloma odvisna tudi izvedba prostorskih ureditev javnega investitorja.

V uvodu kratko predstavimo predlagana odstopanja od PIP, ki jih določa ZN:

1. Etapnost izvedbe prostorske ureditve:

Investitorja predlagata, da se v prostorskih enotah P1 in P2 omogoči gradnja objektov pred oziroma časovno neodvisno od gradnje vertikalnih komunikacij A4₁, A4₂ in A5₁, objektov A5 in B5 ter objekta B12a. Poleg tega predlagata, da se dopusti tudi etapna gradnja objekta B12a in sicer posebej za nadhod s postajno dvorano in posebej za povezovalna trakta.

Ta dva predloga se nanašata na odstopanje od PIP, določenih v 28. členu ZN, ki med drugim določa, da se posegi v prostorskih enotah P1 in P2 ne smejo izvajati pred izgradnjo vertikalnih komunikacij A4₁, A4₂ in A5₁, objektov A5 in B5 in objekta B12a, lahko pa se izvajajo istočasno ali kasneje, stolpnice v prostorski enoti P1 (objekt A1) pa se ne sme izvesti pred ostalimi objekti v prostorski enoti. V zvezi s prostorsko enoto P2 pa še posebej določa, da se lahko gradi v dveh etapah. Prvo etapo je dopustno zgraditi do obstoječe Vilharjeve ceste in se lahko priključi na obstoječo prometno ureditev. Prvo etapo je dopustno realizirati postopoma – po posameznih objektih oziroma njihovih delih, predvidenih v tej etapi.

2. Gradbena meja v nadstropju – prostorski enoti P1 in P2 – območje ob RLZ

Investitorja predlagata, da se gradbena meja v nadstropju in na nivoju streh vzdolž regulacijske linije območja tirov (RLZ) v prostorskih enotah P1 in P2 spremeni tako, da se dovoli gradnja stavb do linije regulacijske linije območja železniških tirov in naprav (v nadaljnjem besedilu: RLZ).

Ta predlog predstavlja odstop od PIP, ki izhajajo iz kartografskega dela ZN, kjer je gradbena meja za objekte v prostorskih enotah določena v odmiku od RLZ v notranjost obeh prostorskih enot. Ta gradbena meja je prikazana na karti 3.3 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo streh M 1:1000. Poleg tega so v 8.členu (opis rešitev načrtovanih objektov) opisani načrtovani posegi, predvidene dejavnosti in zmogljivosti, predpisane okvirne nadzemne bruto etažne površine (BEP), katere se zaradi odstopanja, spreminjajo.

3. Gradbena meja v pritličju – prostorska enota P1

Investitorja predlagata, da se gradbena meja v pritličju v prostorski enoti P1 spremeni tako, da bo potekala vzdolž ceste Trg Osvobodilne fronte in bo enaka kot gradbena linija v nadstropju (GLn).

Predlaga se prestavitev gradbene meje pritličja objekta B1 do gradbene linije nadstropja tega objekta v prostorski enoti P1. S spremembo gradbene meje se bo lahko oblikoval enotni volumen objekta B1 vzdolž ceste Trg Osvobodilne fronte.

Ta predlog predstavlja odstop od PIP, ki izhajajo iz kartografskega dela ZN, kjer je gradbena meja pritličja objekta B1 določena z odmikom od gradbene linije nadstropja tega objekta v prostorski enoti P1, in sicer v notranjost prostorske enote P1. Odstopanje se nanaša na gradbeno mejo objektov v pritličju v prostorski enoti P1, ki je prikazana v kartografskem delu na karti 3.1 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena M 1:1000. Poleg tega so v 8.členu (opis rešitev načrtovanih objektov) opisani načrtovani posegi, predvidene dejavnosti in zmogljivosti, predpisane okvirne nadzemne bruto etažne površine (BEP), katere se zaradi odstopanja, spreminjajo.

4. Ureditev pokrite uvozne izvozne rampe in ureditev terase - prostorska enota P1, ureditev amfiteatralnega stopnišča - prostorska enota P3a, ob cesti Trg Osvobodilne fronte

Pobuda predlaga, da se nad predvideno uvožno izvožno rampo v garažo v prostorski enoti P1, ki je umeščena med objektoma B1 in prostorsko enoto P3a, kjer je načrtovana gradnja javnega trga, dopusti izvedba nadstreška, ki se ga lahko uredi v terasno ploščad, namenjeno gostinski dejavnosti. V prostorski enoti P3a se dopusti gradnja vertikalnih komunikacij za potrebe dostopa do etaže terasne ploščadi in servisnih/spremljajočih prostorov za potrebe javnega programa.

Razlog za vlogo pobude je celostni pristop k urejevanju javnega prostora pred obstoječo železniško in novo avtobusno postajo. Sintezna rešitev ureditve trga v prostorski enoti P3a je nastala kot skupni predlog obeh investitorjev, s čimer se načrtuje odprt javni prostor namenjen širši javnosti, potnikom, obiskovalcem in uporabnikom trgovsko, poslovnih in preostalih programov v območju.

S tem se predlaga odstopanje od PIP, določenih z 8.členom ZN (opis rešitev načrtovanih objektov) v prostorskih enotah P1 in P3a, pa tudi v kartografskem delu, in sicer na karti 3.1 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena M 1:1000.

5. Ureditve vertikalnih komunikacij do nadhoda vzporedno s potekom železniških tirov

V pobudi se predlaga, da se v prostorski enoti P12a, P3a in P3b dopusti gradnja nadstrešnic in vertikalnih komunikacij, namenjenih pešcem (stopnišča, eskalatorji, dvigala), za potrebe dostopov do objekta B12a - nadzemne postajne dvorane-nadhoda. Posledično se ukine obvezo po gradnjah A4₁, A4₂ in A5₁ (v prostorskih enotah P3a, P3b in P4).

Predlagano odstopanje se nanaša na PIP, določene v 8.členu ZN (opis rešitev načrtovanih objektov) v prostorskih enotah P1, P3a, P3b in P4 in na PIP, ki izhajajo iz kartografskega dela, in sicer karte 3.1 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena M 1:1000.

6. Povezave do objekta B1 in objekta B2

Investitorja predlagata umestitev povezovalnih krakov na nivoju pritličja na severni strani tirov in v nadstropju na južni strani tirov.

Navedeno odstopanje se nanaša na PIP, določene v 8.členu ZN (opis rešitev načrtovanih objektov) v prostorskih enotah P3a, P3b in P12a in v kartografskem delu, in sicer na kartah 3.1 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena M 1:1000 in 3.3 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo streh M 1:1000.

7. Gradbene meje objekta B12a v povezovalnem delu proti P1 in P2

S pobudo se predlaga, da se v okviru predpisanih tlorisnih gabaritov dopusti odstopanje od gradbene meje povezovalnih krakov do -50%.

Predlagano odstopanje se nanaša PIP, določene v 8.členu ZN (opis rešitev načrtovanih objektov) v prostorskih enotah P3a, P3b in P12a, v 10.členu ZN (lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo) in v 28.a.členu (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev). Odstopanje se nanaša tudi na kartografski del: karti 3.1 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena M 1:1000 in 3.3 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo streh M 1:1000.

8. Višina povezovalnih krakov objekta B12a

Investitorja predlagata, da se dopusti, da se južni povezovalni krak zgradi na koti, ki se prilagodi koti nadstropja objekta B1, severni povezovalni krak pa na koti parterja.

Predlagano odstopanje se nanaša PIP, določene v 10.členu ZN (lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo, etažnost in višine objektov) in v 28.a.členu (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev).

9. Dopustne dejavnosti v prostorski enoti P1 in P2

V prostorski enoti P2 se v pobudi predlaga, da se dopusti zvišanje deleža bivanjske dejavnosti iz 40 na do 60% (nadzemnih BEP prostorske enote), v prostorski enoti P1 pa se dopusti umestitev bivanjske dejavnosti, v obeh prostorskih enotah P1 in P2 pa se dopusti tudi stavbe za zdravstveno oskrbo (npr. ambulante, laboratorije).

Predlagano odstopanje se nanaša na 8.člen ZN (opis rešitev načrtovanih objektov), in sicer v določbah, kjer določa, da so v prostorski enoti P1 dopustne trgovsko gostinske dejavnosti, poslovne dejavnosti, hotel, rekreacijske, razvedrilne in kulturne dejavnosti, v prostorski enoti P2 pa so dopustne trgovsko gostinske dejavnosti, poslovne dejavnosti, hotel, bivanjske dejavnosti (do 40 % nadzemnih BEP prostorske enote), rekreacijske, razvedrilne in kulturne dejavnosti.

10. Povečanje kleti v prostorski enoti P1

V pobudi se predlaga, da se v prostorski enoti P1 dopusti povečanje površine kleti na zahodni strani območja ob križišču Dunajske ceste in ceste Trg Osvobodilne fronte.

Predlagano odstopanje se nanaša na gradbeno mejo objektov v kleti v prostorski enoti P1, ki je prikazana v kartografskem delu na karti 3.2 Zazidalna situacija – nivo kleti M 1:1000.

11. Ukinitev obveze javnega programa v prostorski enoti P2 na obodu proti Vilharjevi cesti

V pobudi investitorja predlagata, da se v prostorski enoti P2 dopusti odstopanje od PIP, ki zahteva, da je treba umestiti javni program na obodu objekta ob Vilharjevi cesti in da je v pritličju objektov dopustno umestiti tudi servisne prostore (vetrolov, kolesarnice, zbirna mesta za odpadke ipd.).

Predlagano odstopanje se nanaša na PIP, določene v 8.členu ZN (opis rešitev načrtovanih objektov), na določila glede predvidenih dejavnosti v P2.

12. Rekonstrukcija in programska prenova objekta A4 (obstoječi objekt železniške postaje) v prostorski enoti P4

V pobudi je predlagano, da se dopusti rekonstrukcija obstoječega objekta železniške postaje in da se vanj umestiti gostinski, hotelski in storitveni program.

Predlagano odstopanje se nanaša PIP, določene v 8.členu ZN (opis rešitev načrtovanih objektov), in sicer določila glede predvidenih dejavnosti v P4, ter na PIP, določene v 11. členu (usmeritve glede posegov na obstoječih objektih).

13. Rekonstrukcija in razširitev podhoda v prostorski enoti P12b

V pobudi je predlagano, da se poleg vzdrževanja in rekonstrukcije obstoječega objekta podhoda, ki sta že dopustni po veljavnem ZN, dopusti tudi širitev oziroma dozidava, kar bo omogočilo posodobitev obstoječe infrastrukture.

To predlagano odstopanje se nanaša PIP, določene v 8.členu ZN (opis rešitev načrtovanih objektov), in sicer v delu, kjer določa da je v prostorski enoti P12b dovoljeno vzdrževanje in rekonstrukcija obstoječih objektov.

V zvezi s temi predlaganimi odstopanji v tem mnenju obravnavamo vprašanje, ali je predlagana lokacijska preveritev zakonsko dopustna, torej ali jo v skladu z določbami ZUreP-2 Mestni svet Mestne občine Ljubljana lahko potrdi. Ob tem sicer opozarjamo, da je v postopku sprejemanja v Državnem zboru Republike Slovenije nov Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3). Trenutni dopolnjeni predlog tega zakona, ki je bil oblikovan po 33. seji Odbora za infrastrukturo, okolje in prostor dne 27.10.2021 kot matičnega delovnega telesa v 299. členu določa, da se postopki lokacijske preveritve, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, končajo po dosedanjih predpisih. Treba je tudi omeniti, da tudi v predlogu ZUreP-3 določbe o lokacijski preveritvi niso bistveno spremenjene od sedanje ureditve, tako da bistvene ugotovitve tega mnenja veljajo tudi v primeru, da bi MOL odločala po novem zakonu.

Za pripravo tega mnenja smo prejeli od naročnika pobudo lokacijske preveritve z dne 18.11.2021 in nekaj grafične ter druge dokumentacije, ki obravnava in prikazuje predlagana odstopanja od PIP, ki jih določa ZN.

V nadaljevanju najprej predstavimo pogoje, pod katerimi je dopustna lokacijska preveritev in njihovo razlago v luči celotne ureditve lokacijske preveritve. Ker gre za veliko število predlaganih odstopanj, nato obravnavamo posebne okoliščine tega primera in predstavimo naše mnenje o dopustnosti tako velikega odstopanja. Na koncu pa obravnavamo vsako posamezno odstopanje in ocenjujemo pogoje za njegovo dopustnost in ali ne obstoji pri katerem od odstopanj razlog, zaradi katerega ga ni mogoče dopustiti.

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. Poudarjamo, da gre za pravno oceno zakonske dopustnosti in ne za oceno prostorske in urbanistične sprejemljivosti, kar je predmet ocene pristojnih občinskih organov Mestne občine Ljubljana.

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 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.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20; v nadaljnjem besedilu: 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 vseh 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 povzročajo 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.

Z odstopanjem od PIP se ne sme določiti drugačna namenska raba prostora, saj 129. člen tega ne dovoljuje¹. Vendar se to nanaša na namensko rabo, kot jo opredeljuje 35. člen ZUreP-2, torej na določitev Območij namenske rabe prostora kot območja stavbnih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč. Ne pomeni pa to, da ni znotraj te namenske rabe dopustno spreminjati ali dodajati novo namembnost objektov znotraj namenske rabe stavbnih zemljišč.

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.

¹ Enako tudi Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve, Ministrstvo za okolje in prostor, Datum: 23.11.2018, str. 6.

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

To so zakonske določbe, ki jih je treba v posamičnem primeru uporabiti za presojo dopustnosti odstopanj. Temeljni cilj, ki ga je treba upoštevati pri odločanju o dopustnosti lokacijske preveritve, da naj se z lokacijsko preveritvijo omogoči prožnosti v prostorskem načrtovanju in možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam, hkrati pa gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih pravzaprav razrešujejo, obenem pa predstavljajo korektiv prostorske regulacije².

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 pravico³, 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.

² Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve, Ministrstvo za okolje in prostor, Datum: 23.11.2018, str. 5

³ ZUreP-2 jasno določa, da občina **lahko** dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (prvi odstavek 129. člena).

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 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 Splošno o objektivnih okoliščinah, ki se nanašajo na celotno območje lokacijske preveritve

Kot izhaja iz pregleda predlogov za odstopanje od PIP, ki jih določa ZN, obsega predmetna lokacijska preveritev precejšnje število predlaganih odstopanj. V tej točki obravnavamo najprej nekaj splošnih okoliščin, ki se nanašajo na vsa predlagana odstopanja, torej na celotno območje lokacijske preveritve in ki utemeljujejo takšna, relativno obsežna odstopanja.

Pri tem je treba najprej poudariti, da ZUreP-2 ne omejuje števila PIP, od katerih se lahko odstopi v posameznem postopku lokacijske preveritve. Bistveno je, da se z vsemi temi odstopanji zasleduje osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzroča konfliktov v prostoru. Če je v ta namen treba odstopiti od večjega števila PIP, je to glede na zakonske določbe nedvomno dopustno, pri čemer pa mora vsaka od njih izpolnjevati pogoje za zakonsko dopustnost.

V obravnavanem primeru velja to še toliko bolj ob upoštevanju, da gre za dva investitorja in za obsežno območje, na katerem se prepletajo investicije zasebnega investitorja in investicije javnega investitorja. Že zaradi velikega obsega območja, na katerega se nanaša lokacijska preveritev, in zaradi velikega števila objektov, na katerega se nanaša, je število odstopanj od PIP upravičeno večje, saj se na posamezen objekt nanaša le nekaj predlaganih odstopanj.

V nadaljevanju obravnavamo najprej pogoje, ki jih mora izpolnjevati objektivna okoliščina iz prvega in drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, nato pa obravnavamo

nekaj skupnih okoliščin, ki po našem mnenju veljajo za vsa predlagana odstopanja na območju lokacijske preveritve.

3.1 Značilnosti objektivnih okoliščin iz prvega in drugega odstavka 129. člena ZUreP-2

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;
- onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.

Objektivna okoliščina iz druge alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 se nanaša na nameravano uporabo 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. Elementi te okoliščine so:

- uporaba nove tehnične ali tehnološke rešitve;
- ta rešitev v prostorskem aktu ni bila uporabljena;
- ta rešitev je primernejša z vidika ciljev urejanja prostora, varstva okolja ali učinkovite rabe energije.

Objektivna okoliščina iz tretje alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 pa se nanaša na medsebojna neskladja prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta. Menimo, da se ta okoliščina ne nanaša le na notranjo skladnost posameznega prostorskega izvedbenega akta, pač pa tudi neskladnost občinskega prostorskega načrta in občinskih podrobnih prostorskih načrtov.

3.2 Skupne okoliščine, ki se nanašajo na celotno območje lokacijske preveritve

3.2.1 Propad koncepta javno-zasebnega partnerstva

Prva okoliščina, ki jo je nedvomno treba omeniti, je izvedba celotnega ekonomskega in pravnega koncepta izvedbe gradenj in drugih prostorskih ureditev na območju lokacijske preveritve. ZN je pripravljen za izvedbo ekonomskega in pravnega koncepta gradnje objektov v okviru javno-zasebnega partnerstva, v katerem bi zasebni partner zgradil postajno dvorano s komercialnim programom in povezovalna kraka do prostorskih enot P1 in P2, pa tudi zasebne investicije v prostorski enoti P1 in P2⁴. To partnerstvo je bilo zasnovano v prvi polovici prvega stoletja tega tisočletja, ko je bila v gradbeništvu precejšnja konjunktura. Po krizi, ki je nastopila leta 2008, pa izvedba tako velikega projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva ni bila več mogoča.

Ta okoliščina, da je koncept javno-zasebnega partnerstva za izgradnjo objektov na območju lokacijske preveritve propadel in ga v sedanjih razmerah tudi z drugim zasebnim investitorjem ni mogoče izvesti, izpolnjuje vse pogoje, da jo je mogoče upoštevati kot relevantno okoliščino po prvi alineji drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. Ta okoliščina je zvezana z zadevno lokacijo, saj je bilo propadlo javno-zasebno partnerstvo načrtovano prav na tej lokaciji. Hkrati te okoliščine ni mogoče pripisati nobenemu od investitorjev, saj je glavni razlog zanjo nastop gospodarske krize, ki je še posebno močno prizadela nepremičninske trge. Zlasti pa je propad javno-zasebnega partnerstva, skupaj z nezmožnostjo njegove izvedbe v sedanjem času,

⁴ Podrobnosti tega javno-zasebnega partnerstva nam niso znane, iz dokumentacije, ki nam je bila predložena, pa sklepamo, da je obsegalo najmanj navedeno.

omejujoča okoliščina, zaradi katere investicije v postajno dvorano in povezovalne krake sploh ni mogoče izvesti v načrtovani izvedbi, to pa vpliva tudi na investicije v prostorski enotah P1 in P2.

3.2.2 Javne investicije izvaja javni investitor v okviru javnih sredstev

Propad koncepta javno-zasebnega partnerstva je privedel do druge bistvene okoliščine, to je, da mora javni del investicije izvajati javni investitor v okviru javnih sredstev, zasebni del investicije pa izvaja nov zasebni investitor. To pa pomeni, da postajna dvorana, kakršna je načrtovana v okviru ZN, ni več potrebna in se iz javnih sredstev seveda ne bo gradila. Hkrati pa zadošča, da se iz javnih sredstev zgradi objekt nadhoda in izven-nivojskega dostopa na perone in v tem okviru prostore za servisne dejavnosti, ki so namenjene železniškemu prometu. Iz istega razloga niso več potrebni obsežni povezovalni kraki do objektov v prostorskih enotah P1 in P2, ampak so te povezave lahko bistveno manj obsežne, hkrati pa so tudi vertikalne komunikacije do nadhoda manj obsežne in postavljene vzporedno s tiri.

Okoliščina, da mora javni investitor izvesti investicijo v javne objekte iz javnih sredstev, ki je neposreden nasledek propada koncepta javno-zasebnega partnerstva, po našem mnenju kaže lastnosti, ki so potrebne za to, da šteje za objektivno okoliščino iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. Gre za omejujočo okoliščino, ki je prav tako nista povzročila sedanja investitorja, ki je zvezana z lokacijo na območju lokacijske preveritve in ki onemogoča izvedbo investicije, kot je predvidena z ZN, torej postajne dvorane s komercialnim programom in obsežnima krakoma za komunikacijo z objekti v prostorskih enotah P1 in P2.

3.2.3 Ohranitev sedanjega poteka Vilharjeve ceste

ZN predvideva, da bo prišlo do prestavitve poteka Vilharjeve ceste proti severu v delu, kjer sedaj poteka mimo in po prostorski enoti P2. Do te prestavitve ni prišlo in v OPN MOL ID ni več predvidena, saj je namesto tega narejeno križišče Vilharjeve ceste z Dunajsko cesto.

Prostorska enota P2 bo zato, ker ne bo prišlo do prestavitve Vilharjeve ceste, precej manjša, kar pomeni, da v njej ne bo mogoče zgraditi vseh objektov, predvidenih z ZN. Peti odstavek 28. člena ZN sicer dopušča gradnjo v tej prostorski enoti v dveh etapah (prva etapa do obstoječe Vilharjeve ceste in druga etapa do novega poteka Vilharjeve), ki pa sta časovno neopredeljeni⁵. V tem delu je ZN tudi neskladen s OPN MOL ID, ki prestavitve Vilharjeve ceste ne predvideva, niti ne v neki časovno neopredeljeni prihodnosti. Predvidena etapnost je namreč po našem mnenju zgolj navidezna uskladitev ZN z OPN MOL ID, saj v resnici objektov v prostorski enoti P2 ni mogoče na ta način graditi v dveh etapah. Graditev do sedanjega poteka Vilharjeve ceste namreč pomeni, da sploh ni mogoče graditi objekta A2 (stopnice v prostorski enoti P2), saj je ta praktično v celoti predvidena na sedanjem poteku Vilharjeve ceste, prav tako ni mogoče zgraditi objekta B2₁, saj tudi ta v pomembnem delu leži na sedanjem križišču Vilharjeve in Dunajske ceste. Zgraditi je praktično mogoče le objekt B2, pa še tega le v zmanjšanem obsegu. Seveda pa tudi tega objekta (in morda dela objekta B2₁) ni mogoče graditi tako, da bi bili pozneje omogočeni nekakšni prizidki v drugi etapi gradnje. Praktično to torej pomeni bistveno zmanjšanje prostorske enote P2 in dopustnih gradenj v njej.

Tudi to dejstvo predstavlja okoliščino, ki je po prvi alineji drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 razlog za dopustitev odstopanja od PIP v postopku lokacijske preveritve. Gre za omejujočo okoliščino, ki je zvezana z lokacijo (prostorsko enoto P2, vpliva pa tudi na prostorski enoti P12a in P1), je objektivna, saj nanjo investitorja nista mogla vplivati, hkrati pa povsem onemogoča investicijo v prostorski enoti P2 in tudi v prostorski enoti P12a, o čemer več v nadaljevanju.

⁵ Določba se natančno glasi: »V zvezi s prostorsko enoto P2 ob Vilharjevi cesti pa še posebej določa, da se lahko gradi v dveh etapah. Prvo etapo je dopustno zgraditi do obstoječe Vilharjeve ceste in se lahko priključi na obstoječo prometno ureditev. Prvo etapo je dopustno realizirati postopoma – po posameznih objektih oziroma njihovih delih, predvidenih v tej etapi. Objekt B2₁ je dopustno zgraditi do višine najmanj 23 m. Druga etapa – končna ureditev – prostorske enote P2 je predvidena ob ali po rekonstrukciji oziroma prestavitvi Vilharjeve ceste (v delu med prostorskima enotama P2 in P11) in izgradnji novega križišča z Dunajsko cesto.

3.2.4 Opustitev premostitvenega objekta A12a

Bistveno zmanjšani obseg dopustnih objektov v prostorski enoti P2 pa tudi povzroči, da zasebni investitor ne more brez bistveno nesorazmernih stroškov zgraditi premostitvenega objekta A12a nad tiri v prostorski enoti P12a, vsaj ne do morebitne prestavitve Vilharjeve ceste. Pri tem je treba upoštevati dvoje:

- ta objekt je smiseln le, če objekti v obeh prostorskih enotah, tako P1 kot P2, predstavljajo pomembno velik kubus z dovolj bruto tlorisnimi površinami in s tem obsegom dejavnosti, da je povezava med njima smiselna;
- da je v prostorski enoti P12a pod železniškimi tiri, v kletnih etažah, predviden varovan koridor za poglobitev železnice. (8. člen ZN), tako da je dopustna le postavitve podpor za objekte nad tiri, ki konstrukcijsko, pozicijsko in funkcionalno ne ovirajo bodoče poglobitve železniških tirov, obstoječe harfe ali novo-načrtovanih nivojskih tirnih naprav; to pomeni, da je premostitveni objekt konstrukcijsko in statično tako zahteven, da bi povzročil povsem nesorazmerne stroške glede na smiselnost povezave med objekti v prostorski enoti P1 in prostorski enoti P2.

Obe navedeni okoliščini predstavljata take objektivne okoliščine iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, zvezane z lokacijo premostitvenega objekta, zaradi katere investicije v premostitveni objekt ni mogoče izvesti brez daleč nesorazmernih stroškov za investitorja, ki so prohibitivni in onemogočajo izvedbo objekta A12a. To samo po sebi ne zahteva odstopanje od PIP, ki jih določa ZN, vendar pa nezmožnost izvedbe objekta A12a predstavlja objektivno okoliščino, ki je podlaga za nekatera druga odstopanja od PIP, ki jih določa ZN, kar je obravnavano pri posameznih predlaganih odstopanjih.

3.3 Celovito tehtanje navedenih objektivnih okoliščin za odstopanje od PIP

Pri ocenjevanju, ali je dopustno ugoditi velikemu številu odstopanj od PIP, določenih v ZN, ki jih predlaga obravnavana lokacijska preveritev, je treba na eni strani tehtati

pomen doseganja namena ZN v delu območja lokacijske preveritve na eni strani, in na drugi strani posledice odločitve, da se odstopanj ne dovoli.

Izvedba investicijske namere obeh investorjev pomembno prispeva k uresničevanju celotne namere ZN, torej urediti zahodni del območja ZN, ki je ključen za oblikovanje tega dela mestnega prostora. S temi odstopanji bo omogočena modernizacija železniške postaje in revitalizacija stavbne dediščine starega poslopja železniške postaje. Hkrati pa, kar je še pomembnejše, bo omogočena investicija v objekte v prostorskih enotah P1 in P2, ki so bistveni za pozidavo praznega območja ob tirih, ki je začasno namenjeno parkiranju na neutrjenih površinah. Gre za del mesta, ki mora čim prej biti razvit, saj gre za urbanistično pomembno območje ob severni vpadnici v center mesta. Čim prejšnja izvedba teh gradenj je za funkcionalno oživitev tega dela mesta ključna.

Na drugi strani so posledice alternative, da se odstopanj v postopku lokacijske preveritve ne dovoli, 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 ne bo mogoče izvesti v tem času 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, ki so začasno namenjena parkiranju na neutrjenih površinah.

Brez posebnega tehtanja je mogoče videti, da dopustitev odstopanj, ki jih predlaga lokacijska preveritev, daleč pretehta njihovo zavrnitev in izvedbo postopka spreminjanja ZN. Na eni strani je namreč v nekaj letih izvedba posodobitve železniške postaje in revitalizacija starega poslopja železniške postaje, kot tudi zgraditev objektov v prostorskih enotah P1 in P2, na drugi strani pa je ohranitev sedanjega stanja praktično degradiranih zemljišč v teh dveh prostorskih enotah in ohranitev sedanjega stanja železniške postaje še dolgo

časa, verjetno blizu celega desetletja. Povsem jasno torej je, da ugoditev predlaganim odstopanjem, čeprav so številna, omogoči izvedbo namena ZN in s tem daleč pretehta nad zavrnitvijo teh predlogov odstopanj.

4 Presoja izpolnjevanja zakonskih pogojev za dopustnost posameznega predlaganega odstopanja

Seveda pa mora vsako od predlaganih odstopanj izpolnjevati zakonske pogoje in glede tega vprašanja jih obravnavamo v nadaljevanju. Pri tem se sklicujemo na objektivne okoliščine, ki so obravnavane v prejšnji točki tega mnenja, pri nekaterih odstopanjih pa navajamo še nekatere dodatne. Poleg tega pri posameznem odstopanju presojamo, ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP.

4.1 Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede etapnosti izvedbe prostorske ureditve

Gre za predlog odstopanja od PIP, določenih v 28. členu ZN, ki med drugim določa, da se posegi v prostorskih enotah P1 in P2 ne smejo izvajati pred izgradnjo vertikalnih komunikacij A4₁, A4₂ in A5₁, objektov A5 in B5 in objekta B12a, lahko pa se izvajajo istočasno ali kasneje, stolpnice v prostorski enoti P1 (objekt A1) pa se ne sme izvesti pred ostalimi objekti v prostorski enoti. Investitorja predlagata, da se v prostorskih enotah P1 in P2 omogoči gradnja objektov pred oziroma časovno neodvisno od gradnje vertikalnih komunikacij A4₁, A4₂ in A5₁, objektov A5 in B5 ter objekta B12a. Poleg tega predlagata, da se dopusti tudi etapna gradnja objekta B12a in sicer posebej za nadhod s postajno dvorano in posebej za povezovalna trakta.

4.1.1 Zakonska podlaga dopustnosti

Objektivna okoliščina, ki utemeljuje to odstopanje, je propad javno-zasebnega partnerstva, kot je obravnavan v točki 3.2.1 tega mnenja. Ta PIP je imel smisel le v primeru, ko je zasebni investitor gradil tudi investicije v javne objekte. V položaju, ko

zasebni investitor ne gradi teh objektov, pa je ta PIP ovira, da bi sploh gradil, saj gradnja javnih objektov ni odvisna od njega. Zakonska podlaga dopustnosti tega odstopa od PIP, določenega v 28. členu ZN, je objektivna okoliščina iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer propad koncepta javno-zasebnega partnerstva.

4.1.2 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. Presoditi je treba, ali odstopanje:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine – to je v obravnavnem primeru očitno, saj mora za javni interes, torej gradnjo javnih objektov, poskrbeti javni investitor;
- 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 – tudi ta pogoj je očitno izpolnjen, saj dopustitev tega odstopanja z ničemer ne vpliva na izvedbo objektov, le na njihovo etapnost;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč – iz istega razloga je povsem očitno, da tudi ta ovira ne obstoji;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za zadevni prostor, in z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti – s tem odstopanjem se ne posega v nobene pravne režime.

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da so izpolnjeni zakonski pogoji za dopustnost tega odstopanja od PIP, določenih v 28. členu ZN.

4.2 Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede gradbene meje v nadstropju – prostorski enoti P1 in P2 – območje ob RLZ

Gre za predlog investitorjev, da se gradbena meja v nadstropju in na nivoju streh vzdolž regulacijske linije območja tirov (RLZ) v prostorskih enotah P1 in P2 spremeni tako, da se dovoli gradnja stavb do linije regulacijske linije območja železniških tirov in naprav (v nadaljnjem besedilu: RLZ). Ta gradbena meja je prikazana na karti 3.3 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo streh M 1:1000. Poleg tega so v 8.členu (opis rešitev načrtovanih objektov) opisani načrtovani posegi, predvidene dejavnosti in zmogljivosti, predpisane okvirne nadzemne bruto etažne površine (BEP), katere se zaradi odstopanja, spreminjajo.

4.2.1 Zakonska podlaga dopustnosti

Menimo, da sta objektivni okoliščini, ki utemeljujeta to odstopanje, zlasti dve:

- ohranitev sedanjega poteka Vilharjeve ceste, ki je obravnavana v točki 3.2.3 tega mnenja;
- opustitev premostitvenega objekta A12a, ki je obravnavana v točki 3.2.4 tega mnenja

Zaradi navedenih dveh okoliščin je bistveno zmanjšan obseg dopustnih gradenj zasebnega investitorja, s tem pa tudi obseg BTP, ki jih lahko zgradi in trži. To mu povzroči v zvezi z investicijo nesorazmerno povečane stroške. Te nesorazmerne stroške je mogoče deloma zmanjšati s pridobitvijo dodatnih BTP z gradnjo objektov v prostorskih enotah P1 in P2 preko gradbene meje, do črte RLZ. Zakonska podlaga za dopustnost tega odstopanja od PIP, določenih v ZN, sta navedeni objektivni okoliščini, ki predstavljata taki okoliščini, ki povzročata nesorazmerne stroške investitorju in s tem izpolnjujeta pogoje iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

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

Preizkusiti je še treba morebitni obstoj ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, torej, ali odstopanje:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine – ta ovira po našem mnenju ne obstoji, saj je že premostitveni objekt na istem mestu dopuščal preseganje gradbene meje, celo preko črte RLZ;
- 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 –ta pogoj je očitno izpolnjen, saj dopustitev tega odstopanja sledi gradbenemu namenu ZN – zgraditvi objektov v obeh prostorskih enotah P1 in P2;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč – ta ovira očitno ne obstoji, saj so sosednja zemljišča javna železniška infrastruktura, preseganje gradbene meje v nadstropju pa z ničemer ne ovira morebitne poglobitve proge;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za zadevni prostor, in z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti – v zvezi s to oviro je treba omeniti, da bodo objekti s tem posegli v varovalni progovni pas železniške proge po 26. členu Zakona o varnosti v železniškem prometu (Uradni list RS, št. 30/18, 54/21, v nadaljnjem besedilu: ZVZelP-1), lahko pa tudi v progovni pas po 25. členu tega zakona; za tak poseg je treba pridobiti pogoje in soglasje upravljavca oziroma predhodno mnenje upravljavca, v skladu z navedenima členoma ZVZelP-1.

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da so izpolnjeni zakonski pogoji za dopustnost tega odstopanja od PIP, da pa je treba v postopku lokacijske preveritve pridobiti pogoje in soglasje ali predhodno mnenje na podlagi 25. oziroma 26. člena ZVZelP-1.

4.3 Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede meja v pritličju – prostorska enota P1

Gre za predlog investitorjev, da se gradbena meja v pritličju v prostorski enoti P1 spremeni tako, da bo potekala vzdolž ceste Trg Osvobodilne fronte in bo enaka kot gradbena linija v nadstropju (GLn). Odstopanje se nanaša na gradbeno mejo objektov v pritličju v prostorski enoti P1, ki je prikazana v kartografskem delu na karti 3.1 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena M 1:1000. Poleg tega so v 8.členu (opis rešitev načrtovanih objektov) opisani načrtovani posegi, predvidene dejavnosti in zmogljivosti, predpisane okvirne nadzemne bruto etažne površine (BEP), katere se zaradi odstopanja, spreminjajo.

4.3.1 Zakonska podlaga dopustnosti

Menimo, da sta objektivni okoliščini, ki utemeljujeta to odstopanje, enako kot pri prejšnji točki dve:

- ohranitev sedanjega poteka Vilharjeve ceste, ki je obravnavana v točki 3.2.3 tega mnenja;
- opustitev premostitvenega objekta A12a, ki je obravnavana v točki 3.2.4 tega mnenja

Zaradi navedenih dveh okoliščin je bistveno zmanjšan obseg dopustnih gradenj zasebnega investitorja, s tem pa tudi obseg BTP, ki jih lahko zgradi in trži. To mu povzroči v zvezi z investicijo nesorazmerno povečane stroške. Te nesorazmerne stroške je mogoče deloma zmanjšati s pridobitvijo dodatnih BTP z gradnjo objektov v prostorski enoti P1 do gradbene linije v nadstropju, kar pomeni, da bo ta linija potekala vzdolž ceste Trg Osvobodilne fronte. Zakonska podlaga za dopustnost tega odstopanja od PIP, določenih v ZN, sta navedeni objektivni okoliščini, ki predstavljata taki okoliščini, ki povzročata nesorazmerne stroške investitorju in s tem izpolnjujeta pogoje iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

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

Preizkusiti je še treba morebitni obstoj ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, torej, ali odstopanje:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine – to odstopanje pomeni, da gre za gradnjo na površini, ki je po ZN namenjena javnim površinam; vendar je treba upoštevati, da je tudi brez te javne površine dovolj javnih površin na cesti Trg Osvobodilne fronte, kljub temu mora skladnost z javnim interesom glede prometa oceniti pristojni organ MOL za promet;
- z njim se doseže gradbeni namen prostorskega akta in ne spremeni načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivanjske in delovne razmere in ne povzročata motečega vpliva na podobo naselja ali krajine – pogoj glede tega, da se s tem doseže gradbeni namen prostorskega akta je po našem mnenju izpolnjen, saj bodo zgrajeni objekti v prostorski enoti P1; se pa po našem mnenju spremeni načrtovani videz območja, zato je obstoj te ovire stvar urbanistične presoje in je ne moremo v pravnem mnenju izključiti;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč – ta ovira očitno ne obstoji, saj so sosednja zemljišča javna cesta, na katere pozidavo to odstopanje ne more vplivati;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za zadevni prostor, in z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti – ta ovira ne obstoji, saj za navedeni prostor ne veljajo nobeni pravni režimi.

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da so izpolnjeni zakonski pogoji za dopustnost tega odstopanja od PIP, da pa je treba v postopku lokacijske preveritve oceniti, ali ne obstojita oviri iz prve (skladnost z javnim interesom glede prometa) in druge alineje (dopustnost posega v načrtovani videz območja) četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

4.4 Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja ureditve pokrite uvozno izvozne rampe in ureditev terase - prostorska enota P1 in ureditve amfiteatralnega stopnišča - prostorska enota P3a

Gre za predlog investitorjev, da se nad predvideno uvozno izvozno rampo v garažo v prostorski enoti P1, ki je umeščena med objektoma B1 in prostorsko enoto P3a, kjer je načrtovana gradnja javnega trga, dopusti izvedba nadstreška, ki se ga lahko uredi v terasno ploščad, namenjeno gostinski dejavnosti. V prostorski enoti P3a se dopusti gradnja vertikalnih komunikacij za potrebe dostopa do etaže terasne ploščadi in servisnih/spremljajočih prostorov za potrebe javnega programa. Gre za odstop od PIP, določenih z 8.členom ZN (opis rešitev načrtovanih objektov) v prostorskih enotah P1 in P3a, pa tudi v kartografskem delu, in sicer na karti 3.1 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena M 1:1000.

Načrtovana terasna ploščad se bo oblikovno in programsko vključila v arhitekturno rešitev prostorske enote P3a. Predvidena je povezava terasne ploščadi ob objektu B1 preko amfiteatralnega stopnišča do načrtovanega trga ter umestitev servisnih/spremljajočih programov (shramb, skladišč, sanitarij, mikromobilnost ipd) pod njim.

Razlog za vlogo pobude je celostni pristop k urejevanju javnega prostora pred obstoječo železniško in novo avtobusno postajo. Sintezna rešitev ureditve trga v prostorski enoti P3a je nastala kot skupni predlog lastnikov zemljišč v prostorskih enotah P1, P2 (komercialni del) in P3a, P3b ter P12a (javni - potniški del) s čimer se načrtuje odprt javni prostor namenjen širši javnosti, potnikom, obiskovalcem in uporabnikom trgovsko, poslovnih in preostalih programov v območju.

4.4.1 Zakonska podlaga dopustnosti

Menimo, da sta zakonski podlagi za ta odstopanja dve. Prva je objektivna okoliščina, da javne investicije izvaja javni investitor v okviru javnih sredstev, ki je obravnavana v točki 3.2.2 tega mnenja. Posledica je drugačna izvedba vertikalnih komunikacij do nadhoda nad železniško postajo in horizontalne povezave med tem nadhodom in objekti v prostorski enoti P1. S tem nastane prostor v prostorski enoti P3, ki se lahko

nameni javnemu prostoru. Prva zakonska podlaga je torej objektivna okoliščina iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Še pomembnejša pa je po našem mnenju druga zakonska podlaga, ki je v tem, da gre za novo arhitektonsko oblikovanje tega prostora. Gre za določbo druge alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, po kateri je objektivna okoliščina, ki utemeljuje odstopanje od posameznega PIP tudi uporaba tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile uporabljene. V okvir drugačnih tehnoloških rešitev je po našem mnenju mogoče vključiti tudi drugačne arhitekturne rešitve, ki v času sprejemanja ZN niso bile uporabljene. Oblikovanje novega javnega prostora, ki je poudarjeno amfiteatralne oblike, je gotovo nova arhitektonska rešitev, ki pri sprejemanju ZN ni bila predvidena, pomeni pa precejšen prispevek k oblikovanju prostora med javnimi in zasebnimi investicijami na tem območju. Glede na to menimo, da je podana glede tega odstopanja tudi objektivna okoliščina iz druge alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

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

Preizkusiti je še treba morebitni obstoj ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, torej, ali odstopanje:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine – oblikovanje novega javnega prostora v nobenem primeru ne more biti v neskladju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- z njim se doseže gradbeni namen prostorskega akta in ne spremeni načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivanjske in delovne razmere in ne povzročajo motečega vpliva na podobo naselja ali krajine – z oblikovanjem novega javnega amfiteatralnega prostora se gotovo doseže gradbeni namen ZN, ki je v zgraditvi javnih objektov železniške postaje ter ustreznih površin za dostop do njih; načrtovani videz območja se sicer deloma spremeni, čeprav je videti, da ga nova arhitekturna rešitev z amfiteatralnim javnim prostorom izboljša, kar pa

mora presoditi organ MOL, pristojen za urbanizem v postopku lokacijske preveritve;

- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč – ta ovira očitno ne obstoji, saj so sosednja zemljišča javne površine, na katere to odstopanje ne more vplivati, saj je skladno z načrtovanimi objekti in ureditvami;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za zadevni prostor, in z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti – ta ovira ne obstoji, saj za navedeni prostor ne veljajo nobeni pravni režimi.

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da so izpolnjeni zakonski pogoji za dopustnost tega odstopanja od PIP.

4.5 Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja ureditve vertikalnih komunikacij do nadhoda vzporedno s potekom železniških tirov

Gre za predlog investitorjev, da se v prostorski enoti P12a, P3a in P3b dopusti gradnja nadstrešnic in vertikalnih komunikacij, namenjenih pešcem (stopnišča, eskalatorji, dvigala), za potrebe dostopov do objekta B12a - nadzemne postajne dvorane-nadhoda. Posledično se ukine obvezo po gradnjah A4₁, A4₂ in A5₁

(v prostorskih enotah P3a, P3b in P4). Gre za odstop od PIP, določenih v 8.členu ZN (opis rešitev načrtovanih objektov) v prostorskih enotah P1, P3a, P3b in P4 in na PIP, ki izhajajo iz kartografskega dela, in sicer karte 3.1 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena M 1:1000.

4.5.1 Zakonska podlaga dopustnosti

Menimo, da sta tudi za to odstopanje enaki zakonski podlagi, kot za prejšnje.. Prva je objektivna okoliščina. da javne investicije izvaja javni investitor v okviru javnih sredstev, ki je obravnavana v točki 3.2.2 tega mnenja. Posledica je drugačna izvedba vertikalnih komunikacij do nadhoda nad železniško postajo, ki zadoščajo za nadhod nad železniško postajo in so tudi enostavnejše in cenejše za izvedbo. S tem pa odpade potreba po dražjih gradnjah A4₁, A4₂ in A5₁

v prostorskih enotah P3a, P3b in P4. Prva zakonska podlaga je torej objektivna okoliščina iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Tudi tu pa je treba omeniti drugo zakonsko podlago, ki je v tem, da gre za novo arhitekonsko oblikovanje tega prostora. Gre za določbo druge alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, po kateri je objektivna okoliščina, ki utemeljuje odstopanje od posameznega PIP, tudi uporaba tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile uporabljene. V okvir drugačnih tehnoloških rešitev je po našem mnenju mogoče vključiti tudi drugačne arhitekturne rešitve, ki v času sprejemanja ZN niso bile uporabljene. Oblikovanje drugačnih vertikalnih komunikacij, ki ohranjajo prosto zahodno in vzhodno fasado stavbne dediščine stare železniške postaje, pomeni novo arhitekturno oblikovanje, ki izboljša celoten videz območja. Glede na to menimo, da je podana glede tega odstopanja tudi objektivna okoliščina iz druge alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

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

Preizkusiti je še treba morebitni obstoj ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, torej, ali odstopanje:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine – oblikovanje drugačnih vertikalnih komunikacij do nadhoda nad železniško postajo ne more biti v neskladju z javnim interesom in cilji razvoja občine;
- 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 – tudi tu velja, da oblikovanje drugačnih vertikalnih komunikacij zagotavlja izvedbo gradbenega namena ZN in ne posega omembe vredno v načrtovani videz območja, sploh pa ne v ostale elemente te ovire;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč – ta ovira očitno ne obstoji, saj te komunikacije z ničemer ne vplivajo na to možnost;

- ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za zadevni prostor, in z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti – ta ovira ne obstoji, saj za navedeni prostor ne veljajo nobeni pravni režimi.

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da so izpolnjeni zakonski pogoji za dopustnost tega odstopanja od PIP.

4.6 Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede povezave do objektov B1 in B2

Gre za predlog investitorjev, da se povezovalna kraka med objektom B12a (nadhod nad železniško postajo) in objektoma B1 ter B2 umestita tako, da je krak na severni strani tirov na nivoju pritličja, na južni strani tirov pa v nivoju nadstropja. Navedeno odstopanje se nanaša na PIP, določene v 8.členu ZN (opis rešitev načrtovanih objektov) v prostorskih enotah P3a, P3b in P12a in v kartografskem delu, in sicer na kartah 3.1 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena M 1:1000 in 3.3 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo streh M 1:1000.

4.6.1 Zakonska podlaga dopustnosti

Menimo, da za to odstopanje obstojita dve objektivni okoliščini:

- propad koncepta javno-zasebnega partnerstva iz točke 3.2.1 tega mnenja in
- dejstvo, da javne investicije izvajajo javni investitor v okviru javnih sredstev iz točke 3.2.2 tega mnenja.

Prva navedena objektivna okoliščina je povzročila, da v objektu B12a ni več komercialnega programa, torej trgovskih, gostinskih in drugih dejavnosti. Zato je pričakovati manjšo frekvenco uporabe teh povezovalnih krakov, zlasti na severni strani tirov, kjer je že v ZN v objektu B2 predvidena tudi bivanjska dejavnost, torej stanovanja. Še pomembnejša pa je druga objektivna okoliščina, da mora javne investicije izvajati javni partner iz javnih sredstev. Racionalna in smotrna uporaba javnih sredstev pa v zvezi s tem narekuje izvedbo cenejših horizontalnih povezav. Zato je povezava na severni strani tirov zgrajena v nivoju terena, kar je bistveno cenejše, obe povezavi pa

sta predvideni v bolj vitki izvedbi, kolikor je pač nujno potrebno, da v javnem interesu obstojita povezavi.

Glede na to menimo, da sta podani glede tega odstopanja objektivni okoliščini iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. Če ne pride do odstopanja od navedenih PIP, bi javni investitor s povezavama od objekta B12a do objektov B1 in B2 imel nesorazmerne stroške.

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

Preizkusiti je še treba morebitni obstoj ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, torej, ali odstopanje:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine – drugačna izvedba povezav ni v nasprotju z javnim interesom, saj sta povezavi izvedeni v minimalnem obsegu, kolikor je v javnem interesu treba zagotoviti povezavi med objektom B12a in objektoma B1 in B2;
- z njim se doseže gradbeni namen prostorskega akta in ne spremeni načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivanjske in delovne razmere in ne povzročata motečega vpliva na podobo naselja ali krajine – gradbeni namen ZN, torej obstoj povezav, se doseže tudi s predlagano izvedbo povezav;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč – ta ovira očitno ne obstoji, saj ti dve povezavi z ničemer ne vplivata na to možnost;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za zadevni prostor, in z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti – ta ovira ne obstoji, saj za navedeni prostor ne veljajo nobeni pravni režimi.

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da so izpolnjeni zakonski pogoji za dopustnost tega odstopanja od PIP.

4.7 Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede gradbene meje objekta B12a v povezovalnem delu proti P1 in P2

Gre za predlog investitorjev, da se v okviru predpisanih tlorisnih gabaritov dopusti odstopanje od gradbene meje povezovalnih krakov do -50%. Predlog predstavlja odstopanje od PIP, določene v 8.členu ZN (opis rešitev načrtovanih objektov) v prostorskih enotah P3a, P3b in P12a, v 10.členu ZN (lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo) in v 28.a.členu (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev) in v kartografskem delu: karti 3.1 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena M 1:1000 in 3.3 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo streh M 1:1000.

4.7.1 Zakonska podlaga dopustnosti

Tako kot pri prejšnji točki, tudi za to odstopanje obstojita po našem mnenj naslednji dve objektivni okoliščini iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2:

- propad koncepta javno-zasebnega partnerstva iz točke 3.2.1 tega mnenja in
- dejstvo, da javne investicije izvaja javni investitor v okviru javnih sredstev iz točke 3.2.2 tega mnenja.

Gre za isti horizontalni povezavi, pri čemer se je odstopanje v prejšnji točki nanašalo na lokacijo obeh krakov povezave, odstopanje v tej točki pa na širino povezave, ki je manjša od najmanjše dopustne širine, določene z gradbeno mejo za objekt B12a. Tudi tu je prva navedena objektivna okoliščina povzročila, da v objektu B12a ni več komercialnega programa, torej trgovskih, gostinskih in drugih dejavnosti in zato nista potrebni tako široki povezavi. Še pomembnejša pa je druga objektivna okoliščina, da mora javne investicije izvajati javni partner iz javnih sredstev. Racionalna in smotrna uporaba javnih sredstev pa v zvezi s tem narekuje izvedbo cenejših horizontalnih povezav. Zato sta obe povezavi v okviru odstopanja predvideni v bolj vitki izvedbi, kolikor je pač nujno potrebno, da v javnem interesu obstojita povezavi.

Glede na to menimo, da sta podani glede tega odstopanja objektivni okoliščini iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. Če ne pride do odstopanja od navedenih PIP, bi javni investitor s povezavama od objekta B12a do objektov B1 in B2 imel nesorazmerne stroške.

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

Preizkusiti je še treba morebitni obstoj ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, torej, ali odstopanje:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine – drugačna izvedba povezav ni v nasprotju z javnim interesom, saj sta povezavi izvedeni v minimalnem obsegu, kolikor je v javnem interesu treba zagotoviti povezavi med objektom B12a in objektoma B1 in B2;
- z njim se doseže gradbeni namen prostorskega akta in ne spremeni načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivanjske in delovne razmere in ne povzročata motečega vpliva na podobo naselja ali krajine – gradbeni namen ZN, torej obstoj povezav, se doseže tudi s predlagano izvedbo povezav;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč – ta ovira očitno ne obstoji, saj ti dve povezavi z ničemer ne vplivata na to možnost;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za zadevni prostor, in z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti – ta ovira ne obstoji, saj za navedeni prostor ne veljajo nobeni pravni režimi.

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da so izpolnjeni zakonski pogoji za dopustnost tega odstopanja od PIP.

4.8 Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede višine povezovalnih krakov objekta B12a

Gre za predlog investitorjev, da se južni povezovalni krak zgradi na koti, ki se prilagodi koti nadstropja objekta B1, severni povezovalni krak pa na koti parterja. Predlog pomeni odstopanje od PIP, določenih v 10.členu ZN (lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo, etažnost in višine objektov) in v 28.a.členu (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev).

V zvezi s tem je treba ugotoviti, da gre vsebinsko za identično odstopanje, kot je obravnavano v točki 4.6 tega mnenja, samo da predstavlja odstopanje od drugih PIP, torej tistih, ki so določeni v drugem členu ZN. Vendar so zakonske podlage dopustnosti pri tej točki povsem identične objektivnim okoliščinam, ki so navedene v točki 4.6 tega mnenja, in tudi ugotovitve glede obstoja ovir so enake, torej da ovire iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 ne obstojijo.

Glede na navedeno je tudi končna ugotovitev glede tega predlaganega odstopanja enaka kot v točki 4.6. tega mnenja, torej da so izpolnjeni zakonski pogoji za dopustnost tega odstopanja od PIP.

4.9 Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede dopustne dejavnosti v prostorski enoti P1 in prostorski enoti P2

V prostorski enoti P2 se v pobudi predlaga, da se dopusti zvišanje deleža bivanjske dejavnosti iz 40% na do 60% (nadzemnih BEP prostorske enote), v prostorski enoti P1 pa se dopusti umestitev bivanjske dejavnosti, v obeh prostorskih enotah P1 in P2 pa se dopusti tudi stavbe za zdravstveno oskrbo (npr. ambulante, laboratorije). Gre za predlog odstopanja od PIP, določenih v 8.členu ZN (opis rešitev načrtovanih objektov), in sicer v določbah, kjer določa, da so v prostorski enoti P1 dopustne trgovsko gostinske dejavnosti, poslovne dejavnosti, hotel, rekreacijske, razvedrilne in kulturne dejavnosti, v prostorski enoti P2 pa so dopustne trgovsko gostinske dejavnosti,

poslovne dejavnosti, hotel, bivanjske dejavnosti (do 40 % nadzemnih BEP prostorske enote), rekreacijske, razvedrilne in kulturne dejavnosti.

4.9.1 Zakonska podlaga dopustnosti

Menimo, da sta objektivni okoliščini, ki utemeljujeta to odstopanje, enako kot pri prejšnji točki dve:

- ohranitev sedanjega poteka Vilharjeve ceste, ki je obravnavana v točki 3.2.3 tega mnenja;
- opustitev premostitvenega objekta A12a, ki je obravnavana v točki 3.2.4 tega mnenja

Zaradi navedenih dveh okoliščin je bistveno zmanjšan obseg dopustnih gradenj zasebnega investitorja, s tem pa tudi obseg BTP, ki jih lahko zgradi in trži. To mu povzroči v zvezi z investicijo nesorazmerno povečane stroške. Te nesorazmerne stroške je mogoče bolj verjetno in hitreje povrniti z gradnjo stanovanj v objektih v prostorskih enotah P1 in P2, katerih tržni položaj je v sedanjem času bistveno boljši, od tržnega položaja poslovnih prostorov.. Pri tem je treba upoštevati, da je že v ZN v objektih v prostorski enoti P2 dopustna bivanjska dejavnosti do 40% BTP in da pomeni glede te prostorske enote predlog odstopanja le povečanje tega deleža na 60% BTP. V prostorski enoti P1 pa pomeni predlog odstopanja dodati bivanjsko dejavnost, v obeh prostorskih enotah pa ~~se~~ dodati kot dopustno dejavnost zdravstvene oskrbe (ambulante, laboratoriji), saj je tržno povpraševanje po izvajanju te dejavnosti večje od ostalih.

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

Preizkusiti je še treba morebitni obstoj ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, torej, ali odstopanje:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine – gradnja stanovanj je v javnem interesu in nedvomno skladna s cilji prostorskega razvoja občine;
- 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 – tudi ta pogoj je nedvomno izpolnjen, saj se doseže gradbeni namen ZN – gradnje objektov v prostorskih enotah P1 in P2, bivanjske in delovne razmere pa se prej izboljšajo, kot da bi se poslabšale;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč – sprememba dejavnosti v objektih, kot je predlagana v tem odstopanju, z ničemer ne vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za zadevni prostor, in z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti – ta ovira ne obstoji, saj za navedeni prostor ne veljajo nobeni posebni pravni režimi.

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da so izpolnjeni zakonski pogoji za dopustnost tega odstopanja od PIP.

4.10 Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede povečanja kleti v prostorski enoti P1

V pobudi je predlagano, da se v prostorski enoti P1 dopusti povečanje površine kleti na zahodni strani območja ob križišču Dunajske ceste in ceste Trg Osvobodilne fronte. Gre za predlog odstopanja od gradbene meje objektov v kleti v prostorski enoti P1, ki je prikazana v kartografskem delu na karti 3.2 Zazidalna situacija – nivo kleti M 1:1000.

4.10.1 Zakonska podlaga dopustnosti

Menimo, da sta objektivni okoliščini, ki utemeljujeta to odstopanje, enako kot pri prejšnji točki naslednji:

- ohranitev sedanjega poteka Vilharjeve ceste, ki je obravnavana v točki 3.2.3 tega mnenja;
- opustitev premostitvenega objekta A12a, ki je obravnavana v točki 3.2.4 tega mnenja

Zaradi navedenih dveh okoliščin je bistveno zmanjšan obseg dopustnih gradenj zasebnega investitorja, s tem pa tudi obseg BTP, ki jih lahko zgradi in trži. To mu povzroči v zvezi z investicijo nesorazmerno povečane stroške. Da se zmanjšajo ti nesorazmerni stroški, je predlagano povečanje kleti v objektu B1 v prostorski enoti P1, kjer je klet ulomljena navznoter, kar povzroči večje stroške gradnje ob manjši BTP kleti. Glede na to je odstopanje vsekakor smiselno ob upoštevanju, da obstojita objektivni okoliščini, ki v skladu s prvo alinejo drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 dopuščata odstopanje.

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

Preizkusiti je še treba morebitni obstoj ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, torej, ali odstopanje:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine – v zvezi z javnim interesom je treba omeniti, da predlagano odstopanje onemogoča podhod pod cesto Trg Osvobodilne fronte v smeri juga, ki je predviden z ZN; zato je treba v okviru postopka lokacijske preveritve oceniti, ali je ta podhod potreben in ali bo tudi zgrajen v javnem interesu in glede na to odločiti o dopustitvi tega odstopanja;
- z njim se doseže gradbeni namen prostorskega akta in ne spremeni načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivanjske in delovne razmere in ne povzročata motečega vpliva na podobo naselja ali krajine – gre za odstopanja od PIP v kleti, ki z ničemer ne vplivajo na videz območja in druge značilnosti iz te alineje;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč – predlagano odstopanje pomeni, da se onemogoči izgradnja podhoda pod cesto Trg Osvobodilne fronte v smeri juga, ki je predviden z ZN na sosednjih parcelah; enako kot pri prvi alineji je zato treba v okviru postopka lokacijske preveritve oceniti, ali je ta

podhod potreben in ali bo tudi zgrajen v javnem interesu in glede na to odločiti o dopustitvi tega odstopanja;

- ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za zadevni prostor, in z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti – ta ovira ne obstoji, saj za navedeni prostor ne veljajo posebni pravni režimi.

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da so izpolnjeni zakonski pogoji za dopustnost tega odstopanja od PIP. Vendar je treba opozoriti na povezanost tega odstopanja z gradnjo podhoda pod cesto Trg Osvobodilne fronte v smeri juga, ki je predviden z ZN; zato je treba v okviru postopka lokacijske preveritve oceniti, ali je ta podhod potreben in ali bo tudi zgrajen v javnem interesu in glede na to odločiti o dopustitvi tega odstopanja.

4.11 Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede ukinitve obveze javnega programa v prostorski enoti P2 na obodu proti Vilharjevi cesti

V pobudi je predlagano, da se v prostorski enoti P2 dopusti odstopanje od PIP, ki zahteva, da je treba umestiti javni program na obodu objekta ob Vilharjevi cesti in da je v pritličju objektov dopustno umestiti tudi servisne prostore (vetrolov, kolesarnice, zbirna mesta za odpadke ipd.). Gre za odstopanje od PIP, določenih v 8.členu ZN (opis rešitev načrtovanih objektov), in sicer določila glede predvidenih dejavnosti v prostorski enoti P2.

4.11.1 Zakonska podlaga dopustnosti

Menimo, da je v tem primeru objektivna okoliščina, ki utemeljuje to odstopanje, ohranitev sedanjega poteka Vilharjeve ceste, ki je obravnavana v točki 3.2.3 tega mnenja. Posledica tega so bistveno manjši objekti v prostorski enoti P2, ki obsegajo tudi določen delež prostorov (predlagan je celo večji delež BTP za te dejavnosti, kot ga določa ZN – točka 4.9. tega mnenja), namenjenih bivanjski dejavnosti, torej praviloma stanovanjem. Ker je s tem zmanjšan obseg oboda objektov, hkrati pa je zaradi manjših objektov v prostorski enoti P2 manj BTP v njih, bi umeščanje servisnih

dejavnosti za stanovanja drugje, kot na obodu objekta bilo neracionalno in bi zasebnemu investitorju povzročajo nesorazmerne stroške. Zakonska podlaga za dopustnost tega odstopanja je torej objektivna okoliščina iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

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

Preizkusiti je še treba morebitni obstoj ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, torej, ali odstopanje:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine – gre za manjše odstopanje glede majhnega števila obodnih prostorov v objektu B2, ki nikakor ni v nasprotju z javnim interesom, s cilji prostorskega razvoja pa je skladno, saj gre za servisne prostore za stanovanja v tem objektu, stanovanjska gradnja pa je eden od ciljev prostorskega razvoja občine;
- z njim se doseže gradbeni namen prostorskega akta in ne spremeni načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivanjske in delovne razmere in ne povzročata motečega vpliva na podobo naselja ali krajine – gre za nebitveno odstopanje od PIP, ki z ničemer ne vpliva na videz območja in druge značilnosti iz te alineje;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč – predlagano odstopanje je zgolj v namenitvi obodnih prostorov servisnim dejavnostim in nikakor ne more zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za zadevni prostor, in z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti – ta ovira ne obstoji, saj za obravnavane obodne prostore ne veljajo posebni pravni režimi.

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da so izpolnjeni zakonski pogoji za dopustnost tega odstopanja od PIP.

4.12 Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede rekonstrukcije in programske prenove objekta A4 (obstoječi objekt železniške postaje) v prostorski enoti P4

V pobudi je predlagano, da se dopusti rekonstrukcija obstoječega objekta železniške postaje in da se vanj umesti gostinski, hotelski in storitveni program. Predlagano odstopanje se nanaša PIP, določene v 8.členu ZN (opis rešitev načrtovanih objektov), in sicer določila glede predvidenih dejavnosti v P4, ter na PIP, določene v 11. členu (usmeritve glede posegov na obstoječih objektih).

Razlog za odstopanje je selitev obstoječih dejavnosti železniške postaje v načrtovane in obstoječe objekte na območju in posledično programska prenova objekta železniške postaje. Program objektov A4₁ in A4₂, ki se ukinjata, kjer je bilo že po veljavnem ZN dopustno umeščati poslovno upravne ter trgovsko gostinske dejavnosti, se s tem predlogom nadomesti v objektu A4 ter razširi še za hotelsko dejavnost.

4.12.1 Zakonska podlaga dopustnosti

Pri tem predlaganem odstopanju gre za rekonstrukcijo obstoječega objekta, zato je treba zakonsko podlago dopustnosti odstopanj iskati v tretjem odstavku 129. člena ZUreP-2. Tretji odstavek 129. člena je ločen od prvega in drugega odstavka, saj se začne z besedami: »Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena....«. To pomeni, da so pravne podlage za dopustnost lokacijske preveritve za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih lahko dodatno k prvemu in drugemu odstavku še tiste, ki jih določa tretji odstavek. Izmed njih je treba proučiti, ali je izpolnjena okoliščina iz prve alineje, ki se glasi: »- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev«.

V obravnavanem primeru gre za rekonstrukcijo, kot izhaja iz pobude za lokacijsko preveritev, v okviru katere se bo tudi spremenila namembnost objekta⁶. Za dopustitev odstopanja od PIP v ZN je pomembno, da ti posegi pomenijo uskladitev z bistvenimi zahtevami, ki jih določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov. Bistvene zahteve za vse objekte določajo 15. do 24. člen Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 - popr., 61/20, 65/20, 15/21 – ZDUOP; v nadaljnjem besedilu: GZ). Te bistvene zahteve so:

1. mehanska odpornost in stabilnost,
2. varnost pred požarom,
3. higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja,
4. varnost pri uporabi,
5. zaščita pred hrupom,
6. varčevanje z energijo in ohranjanje toplote,
7. univerzalna graditev in raba objektov,
8. trajnostna raba naravnih virov.

Ker niso znane vse podrobnosti rekonstrukcije, ki jo bo potrebno izvesti na objektu, je mogoče le okvirno identificirati bistvene zahteve, ki jih bo obstoječi objekt železniške postaje z novo dejavnostjo izpolnjeval v večji meri. Zaradi rekonstrukcije bo verjetno zagotovljena večja mehanska trdnost in stabilnost, gotovo pa bo zagotovljena tudi večja varnost pri uporabi objekta, saj bodo vsi prostori starega postajnega poslopja urejeni, obdelani in ustrezno opremljeni. Verjetno bo zagotovljena tudi večja varnost pred požarom, saj bo potrebno za objekt z novo namembnostjo verjetno zagotoviti avtomatske naprave za ugotavljanje in začetno gašenje požara. Poleg tega bo zagotovljena tudi univerzalna graditev in raba objektov, saj bo zagotovljen neoviran dostop do objektov in njihova uporaba vsem ljudem, ne glede na njihovo morebitno trajno ali začasno oviranost.

⁶ ZUreP-2 ne definira pojma rekonstrukcija, definira pa ga Gradbeni zakon v 35. točki 3. člena: »rekonstrukcija je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta, pri čemer se delno ali v celoti spreminjajo njegovi konstrukcijski elementi, zmožljivost ali izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer se morajo ohraniti najmanj temelji ali kletni zidovi obstoječega objekta, in se gabariti objekta praviloma ne povečajo, lahko pa se zmanjšajo; povečanje gabaritov je v okviru rekonstrukcije mogoče le zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev«.

Glede na to menimo, da je izpolnjena okoliščina iz prve alineje tretjega odstavka 129. člena ZUreP-2, na podlagi katere je dopustno odstopanje od PIP v obravnavanem delu lokacijske preveritve.

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

Preizkusiti je še treba morebitni obstoj ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, torej, ali odstopanje:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine – selitev dejavnosti železniške postaje v druge, nove objekte na območju ZN je gotovo v javnem interesu, saj bodo objekti prilagojeni sodobnim funkcionalnostim dejavnosti železniške postaje; gotovo tudi ni v neskladju s cilji prostorskega razvoja občine;
- z njim se doseže gradbeni namen prostorskega akta in ne spremeni načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivanjske in delovne razmere in ne povzročata motečega vpliva na podobo naselja ali krajine – gradbeni namen ZN, torej zgraditev novih objektov železniške postaje se z dopustitvijo tega odstopanja gotovo doseže, hkrati pa zaradi ohranitve stavbne dediščine ostaja zunanja podoba postajnega poslopja enaka in ne povzročata motečega vpliva na podobo naselja;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč – ker se ne povečajo gabariti obstoječega postajnega poslopja, ta ovira očitno ne obstoji;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za zadevni prostor, in z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti – to odstopanje posega v varovano stavbno dediščino, saj je objekt obstoječe »Glavne železniške postaje« zavarovan kot stavbna dediščina; v postopku lokacijske preveritve bo potrebno ob upoštevanju nameravanih rekonstrukcijskih posegov presoditi ob sodelovanju pristojnega organa za varstvo kulturne dediščine, ali je rekonstrukcija skladna z aktom o zavarovanju in njegovimi zahtevami.

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da so izpolnjeni zakonski pogoji za dopustnost tega odstopanja od PIP, da pa morda obstoji ovira iz četrte alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, saj to odstopanje posega v varovalni pravni režim, ki velja za obstoječi objekt železniške postaje. V postopku lokacijske preveritve bo potrebno ugotoviti, ali je nameravana rekonstrukcija in s tem zvezana odstopanja od PIP, določenih v ZN, skladna z varstvenim režimom te kulturne dediščine.

4.13 Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede rekonstrukcije in razširitve podhoda v prostorski enoti P12b

V pobudi je predlagano, da se poleg vzdrževanja in rekonstrukcije obstoječega objekta podhoda, ki sta že dopustni po veljavnem ZN, dopusti tudi širitev oziroma dozidava, kar bo omogočilo posodobitev obstoječe infrastrukture. Predlagano je odstopanje od PIP, določenih v 8.členu ZN (opis rešitev načrtovanih objektov), in sicer v delu, kjer določa da je v prostorski enoti P12b dovoljeno vzdrževanje in rekonstrukcija obstoječih objektov.

Razlog za odstopanje oz. dopuščanje dozidave je, da se poleg vzdrževanja in rekonstrukcije obstoječega objekta, ki sta že dopustni po veljavnem ZN, dopusti tudi širitev oziroma dozidava, kar bo omogočilo posodobitev obstoječe infrastrukture. Obstoječi gabariti podhoda ne omogočajo organizacije varnega prehoda in dostopa do peronov za pešce-potnike, kolesarje ter funkcionalno ovirane osebe (dvigala, ustrezno dimenzionirane kolesarske poti, ipd).

4.13.1 Zakonska podlaga dopustnosti

Tudi glede tega odstopanja gre za rekonstrukcijo obstoječega objekta, zato je treba enako kot v prejšnji točki zakonsko podlago dopustnosti odstopanj iskati v tretjem odstavku 129. člena ZUreP-2. Ta določa, da so pravne podlage za dopustnost lokacijske preveritve za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih

lahko dodatno k prvemu in drugemu odstavku še tiste, ki jih določa tretji odstavek. Izmed njih je po našem mnenju izpolnjena okoliščina iz prve alineje, ki se glasi: »- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanlega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev«.

V obravnavanem primeru gre za rekonstrukcijo, ki vključuje tudi spremembo gabaritov obstoječega podhoda. Kot v prejšnji točki je tudi tu za dopustitev odstopanja od PIP v ZN pomembno, da ti posegi pomenijo uskladitev z bistvenimi zahtevami, ki jih določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov. Bistvene zahteve za vse objekte določajo 15. do 24. člen Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 - popr., 61/20, 65/20, 15/21 – ZDUOP; v nadaljnjem besedilu: GZ). Te bistvene zahteve so:

1. mehanska odpornost in stabilnost,
2. varnost pred požarom,
3. higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja,
4. varnost pri uporabi,
5. zaščita pred hrupom,
6. varčevanje z energijo in ohranjanje toplote,
7. univerzalna graditev in raba objektov,
8. trajnostna raba naravnih virov.

Kot izhaja iz kratkega opisa potrebnosti rekonstrukcije in razširitve podhoda, bo s tem zaradi rekonstrukcije verjetno zagotovljena večja mehanska trdnost in stabilnost, gotovo pa bo zagotovljena tudi univerzalna graditev in raba objektov, saj bo zagotovljen neoviran dostop do objektov in njihova uporaba vsem ljudem, ne glede na njihovo morebitno trajno ali začasno oviranost. Verjetno pa bo zagotovljena tudi večja varnost pri uporabi objekta, saj bo podhod na novo urejen, obdelan in ustrezno opremljen. Verjetno bo zagotovljena tudi večja varnost pred požarom, saj bo lahko podhod opremljen z novimi sistemi požarne zaščite,

Glede na to menimo, da je izpolnjena okoliščina iz prve alineje tretjega odstavka 129. člena ZUreP-2, na podlagi katere je dopustno odstopanje od PIP glede rekonstrukcije in razširitve podhoda v prostorski enoti P12b.

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

Preizkusiti je še treba morebitni obstoj ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, torej, ali odstopanje:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine – na prvi pogled rekonstrukcija in razširitev podhoda ni v neskladju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- 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 – gradbeni namen ZN, ki je v rekonstrukciji podhoda, se doseže v še večji meri z njegovo razširitvijo, kar izboljša razmere glede varnega gibanja potnikov, nikakor pa ne vpliva na podobo naselja, saj je pod ravniho terena;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč – razširitev podhoda ob njegovi rekonstrukciji z ničemer ne vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za zadevni prostor, in z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti – kolikor nam je znano, za objekt podhoda in zemljišče, na katerem leži, ni določen noben poseben pravni režim.

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da so izpolnjeni zakonski pogoji za dopustnost tega odstopanja od PIP.

**RAJKO
PIRNAT** Digitalno podpisal
RAJKO PIRNAT
Datum: 2021.12.05
15:18:37 +01'00'

prof. dr. Rajko Pirnat
Direktor inštituta