
Elaborat lokacijske preveritve za del območja OPPN 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del (za prostorske enote PE1 – del, PE2, PE3 - del in C6)

ŠTEVILKA
PROJEKTA

9643

IDENTIFIKACIJSKA
ŠTEVILKA
PROSTORSKEGA
AKTA

7607

NAROČNIKA

REITENBURG d.o.o.

Gospodsvetska cesta 13
1000 Ljubljana

ATLANTIC DROGA KOLINSKA d.o.o.

Kolinska ulica 1
1000 Ljubljana

IZDELOVALEC

LUZ, d.d.

Verovškova ulica 64
1000 Ljubljana

GLAVNI IZVRŠNI
DIREKTOR

dr. Jure Zavrtanik
univ. dipl. inž. arh.

ŽIG, PODPIS

DATUM

julij 2026

NAROČNIKA	REITENBURG d.o.o. Gospodsvetska cesta 13 1000 Ljubljana ATLANTIC DROGA KOLINSKA d.o.o. Kolinska ulica 1 1000 Ljubljana
POOBlašČENI/A PREDSTAVNIK/CA NAROČNIKA	Boris Macarol Frane Tomšič
PRIPRAVLJAVEC	Mestna občina Ljubljana Oddelek za urejanje prostora Poljanska cesta 20 1000 Ljubljana
POOBlašČENI/A PREDSTAVNIK/CA PRIPRAVLJAVCA	Špela Kragelj Bračko, univ. dipl. inž. kraj. arh.
IZDELOVALEC	LUZ d. d. Verovškova ulica 64 1000 Ljubljana
ODGOVORNI/A PROSTORSKI/A NAČRTOVALEC/KA	Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1520 PA PPN
DELOVNA SKUPINA	Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh. Nina Bizjak Komatar, univ. dipl. inž. arh. Oskar Cafuta, MSc, Kraljevina Švedska Klemen Milovanović, univ. dipl. inž. grad. Marko Fatur, univ., dipl. inž. grad.

KAZALO

I. TEKSTUALNI DEL

1.	UVOD	6
1.1	NAMEN IN CILJI NALOGE	6
1.2	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	7
1.2.1	OPIS OBMOČJA	7
1.2.2	SEZNAM ZEMLJIŠČ, NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA	8
1.2.3	SEZNAM SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ	10
1.3	OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	12
1.4	VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE	15
1.4.1	VODOVARSTVENA OBMOČJA	15
1.4.2	HRUP	16
1.4.3	OBMOČJA ZA POTREBE OBRAMBE TER OBMOČJA ZA POTREBE VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI	17
1.4.4	OBJEKTI IN OBMOČJA KULTURNE DEDIŠČINE	18
1.4.5	PODZEMNE VODE	19
2.	PRAVNI TEMELJ	20
3.	PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE	22
3.1	IZVLEČEK IZ OPN MOL SD	22
3.2	IZVLEČEK IZ OPN MOL ID	24
3.3	IZVLEČEK IZ OPPN 225 ŠMARTINKA – KOLINSKA – DEL IN 230 ŠMARTINSKA – DEL	32
3.4	DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI	39
3.5	IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE	39
4.	PREDSTAVITEV NAČRTOVANE GRADNJE	40
4.1	VARIANTNE REŠITVE	40
4.2	INVESTICIJSKA NAMERA, PRELIMINARNA ZASNOVA OBJEKTOV B1, B2 IN R20/R23	43
4.3	ODSTOPANJA OD DOLOČIL OPPN	48
5.	UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV	50
5.1	UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN	50
5.1.1	UTEMELJITEV IN OBRAZLOŽITEV PREDLAGANEGA INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV	50
5.1.2	UTEMELJITEV POSAMEZNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV Z OBJEKTIVNIMI OKOLIŠČINAMI	53
5.2	JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE	62
5.3	DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA	62
5.4	MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ	63
5.5	PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI	63

II. GRAFIČNI DEL

1. Katastrski načrt s prikazom območja lokacijske preveritve
2. Zazidalna situacija

M 1:500
M 1:1000

III. PRILOGE

1. Preliminarno mnenje o pravnih vidikih lokacijske preveritve za individualno odstopanje
2. Kompleks Reitenburg + Kolinska, urbanistični faktorji in odmiki

IV. SEZNAM VIROV IN DOKUMENTACIJE, KI JE BILA UPORABLJENA PRI IZDELAVI ELABORATA

KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Širše območje obdelave (rdeče – območje lokacijske preveritve) (Vir: Atlas okolja)</i>	<i>7</i>
<i>Slika 2: Ožje območje obdelave (rdeče – območje lokacijske preveritve) (Vir: urbinfo).....</i>	<i>8</i>
<i>Slika 3: Območje lokacijske preveritve na izseku iz zemljiškokatastrskega prikaza (Vir: ZK, GURS, april 2026) 10</i>	
<i>Slika 4: Lastništvo sosednjih zemljišč in prikaz meje območja lokacijske preveritve (Vir: ZK, GURS, april 2026)</i>	<i>11</i>
<i>Slika 5: Ožje območje obravnave z označenimi pogledi. (Vir: Urbinfo)</i>	<i>12</i>
<i>Slika 6: Dostopna pot do obravnavanega območja s Kolinske ulice (Vir: Google)</i>	<i>13</i>
<i>Slika 7: Dostopna pot do obravnavanega območja s Kavčičeve ulice (Vir: Google).....</i>	<i>13</i>
<i>Slika 8: Pogled na obravnavano območje s Šmartinske ceste (Vir: Google).....</i>	<i>13</i>
<i>Slika 9: Pogled na obravnavano območje s križišča Šmartinske ceste in Kolinske ulice (Vir: Google)</i>	<i>14</i>
<i>Slika 10: Pogled na območje obravnave s Kolinske ulice (Vir: Google)</i>	<i>14</i>
<i>Slika 11: Prikaz potresno nevarnih območij z označenim območjem lokacijske preveritve (rdeče) (Vir: Urbinfo)</i>	<i>15</i>
<i>Slika 12: Prikaz območij varstva pred hrupom z označenim območjem lokacijske preveritve (Vir: Urbinfo)</i>	<i>16</i>
<i>Slika 13: Prikaz območij za potrebe obrambe ter območij za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami z označenim območjem lokacijske preveritve (Vir: Urbinfo)</i>	<i>17</i>
<i>Slika 14: Prikaz objektov in območij kulturnih spomenikov, varstvenih območij dediščine, registriranih arheoloških najdišč in območij in objektov registrirane kulturne dediščine z označenim območjem lokacijske preveritve (Vir: Urbinfo)</i>	<i>18</i>
<i>Slika 15: Območja krovnih plasti vodonosnika z označenim območjem lokacijske preveritve (rdeče) (Vir: Urbinfo)</i>	<i>19</i>
<i>Slika 16: Izsek iz OPN MOL SD (Karta 1: Zasnova prostorskega razvoja) z označenim območjem obdelave (rumeno)</i>	<i>23</i>
<i>Slika 17: Izsek iz OPN MOL SD (Karta 3: Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč) z označenim območjem obdelave (rumeno)</i>	<i>23</i>
<i>Slika 18: Območje lokacijske preveritve na karti 3.1 Prikaz območij enot urejanja prostora podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev (veljavni OPN MOL ID) (Vir: Urbinfo)</i>	<i>24</i>
<i>Slika 19: OPPN, Izsek iz zazidalne situacije (teren) z obravnavanim območjem (označeno z rdečo linijo) (Vir: Urbinfo)</i>	<i>32</i>
<i>Slika 20: Investicijska namera, Ureditvena situacija pritličje, Tipična etaža spodaj (vir: naročnika).....</i>	<i>44</i>
<i>Slika 21: Investicijska namera, Ureditvena situacija, Tipična etaža zgoraj (vir: naročnika)</i>	<i>44</i>
<i>Slika 22: Investicijska namera, Ureditvena situacija 1. klet (vir: naročnika)</i>	<i>45</i>
<i>Slika 23: Investicijska namera, višine stavb B1 in R20/R23 (vir: naročnika).....</i>	<i>46</i>
<i>Slika 24: Investicijska namera, prikaz umestitve stavb B1, B2 in R20/R23 na območje PE2 (vir: naročnika)</i>	<i>46</i>
<i>Slika 25: Investicijska namera, prikaz umestitve stavb B1, B2 in R20/R23 na območje PE2 (vir: naročnika)</i>	<i>47</i>
<i>Slika 26: Investicijska namera, prikaz stavbe B1, preboj s trgov (vir: naročnika)</i>	<i>47</i>
<i>Slika 27: Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru, in površin, namenjenih javni rabi, na območju lokacijske preveritve</i>	<i>59</i>

TEKSTUALNI DEL

1. UVOD

Predmet naloge je, da se za namen investicijske namere – gradnje objektov B1, B2 in rekonstrukcije objekta R20/R23 ter gradnje ceste C6 z lokacijsko preveritvijo preveri možnost spremembe umestitve in velikosti stavbe B1, povečanja višine stavb B1, B2 in R20/R23, povečanja dopustnega BTP v prostorski enoti PE2, povečanja največjega dovoljenega števila stanovanjskih enot, odstopanje od etapnosti, odstopanje od zasnove trga in poteka ceste C6 ter posledično spremembe obsega prostorske enote PE2, gradbenih parcel in javnih površin.

Na območju lokacijske preveritve so v veljavi naslednji prostorski akti:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18) (v nadaljevanju OPN MOL SD),
- 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, 78/19 – DPN, 59/22 in 75/23 – odl. US) (v nadaljevanju OPN MOL ID).
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del (Uradni list RS, št. 24/15) (v nadaljevanju OPPN).

Območje lokacijske preveritve v skladu z določili OPN MOL ID obsega enote urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) JA-267 (del), JA-268 in JA-271 (del), vse s predpisano namensko rabo prostora CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

1.1 NAMEN IN CILJI NALOGE

Lastniki zemljišč, ki so hkrati vlagatelji pobude za lokacijsko preveritev, želijo v dogovoru z Mestno Občino Ljubljana znotraj prostorske enote PE2 iz OPPN izvesti gradnjo stavb B1 in B2 ter rekonstrukcijo objekta R20/R23. Namen naloge je tudi omogočiti gradnjo ceste C6 v spremenjenem poteku in obsegu.

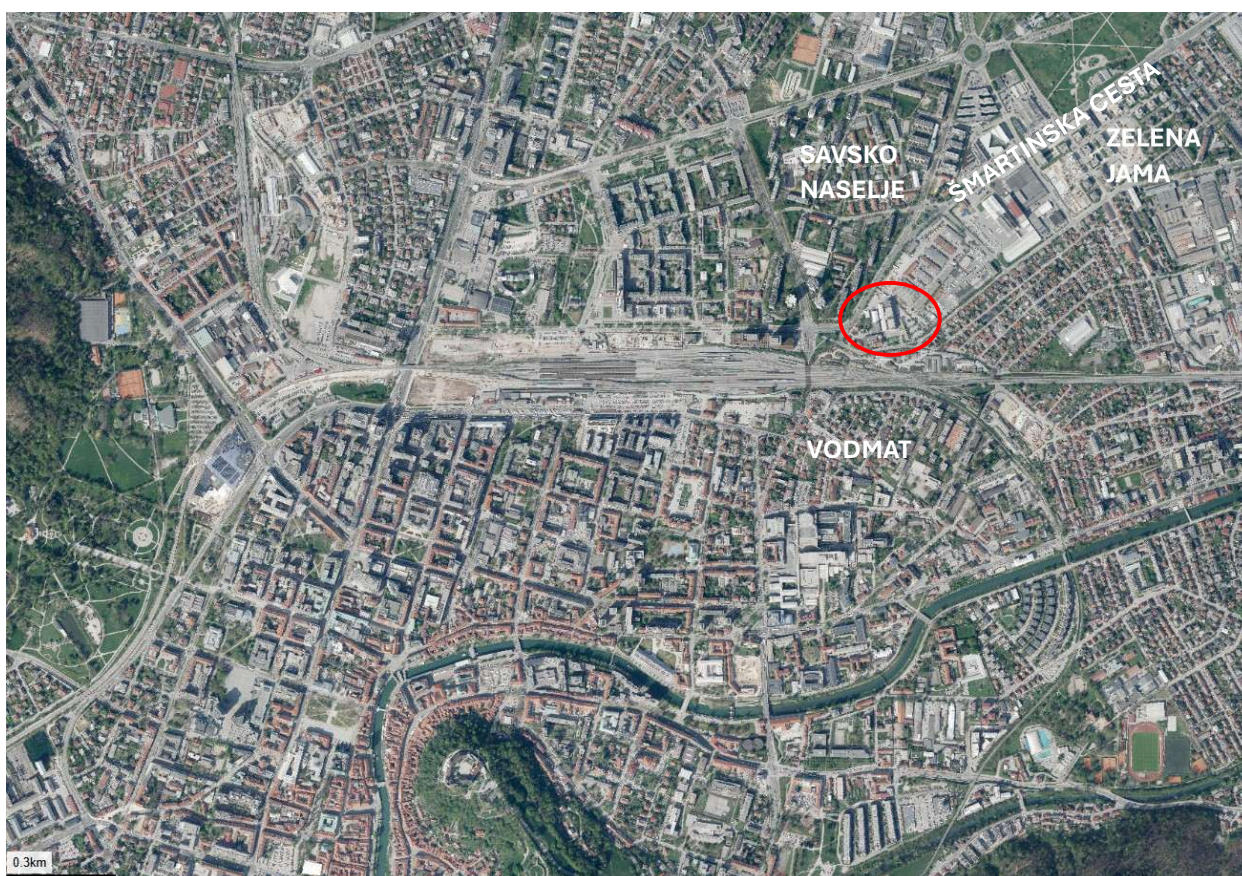
Leta 2015 je bil za območje sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del, v katerem so bili določeni urbanistični pogoji, ki zaradi novih dejstev in razvojnih potreb deloma onemogočajo nadaljnji prostorski razvoj območja. Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za izpolnitev predvidene investicijske namere, to je gradnje dveh stavb in rekonstrukcije tretje stavbe s celostno zunanjo in prometno ureditvijo, dovoli individualno odstopanje od določil OPPN. Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi analize stanja prostora ter določil OPN MOL in OPPN.

1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

1.2.1 OPIS OBMOČJA

Območje obravnave se nahaja v Mestni občini Ljubljana, v Četrtni skupnosti Jarše, med Šmartinsko cesto in Kolinsko ulico. Širše je umeščeno južno od soseske Savsko naselje, zahodno od Zelene jame ter severno od Vodmata in železniške proge.

Obravnavano območje je pozidano in je trenutno v postopku prestrukturiranja in celovite prenove. Gre za območje nekdanje tovarne Kolinska, umeščeno med Šmartinsko cesto in Kolinsko ulico.



Slika 1: Širše območje obdelave (rdeče – območje lokacijske preveritve) (Vir: Atlas okolja)



Slika 2: Ožje območje obdelave (rdeče – območje lokacijske preveritve) (Vir: urbinfo)

območje lokacijske preveritve (OPPN, prostorske enote PE1 – del, PE2, PE3 - del in C6)

območje v lasti vlagateljev pobude

Območje lokacijske preveritve obsega zemljišča in dele zemljišč s parc. št. 1588/13, 1590/1, 1590/10, 1590/11, 1590/13, 1590/15, 1590/17, 1590/19, 1591/1, 1592/8, 1592/10, 1592/11 in 1593/3, vse k. o. Zelena jama. Velikost območja obravnave znaša 1,9 ha.

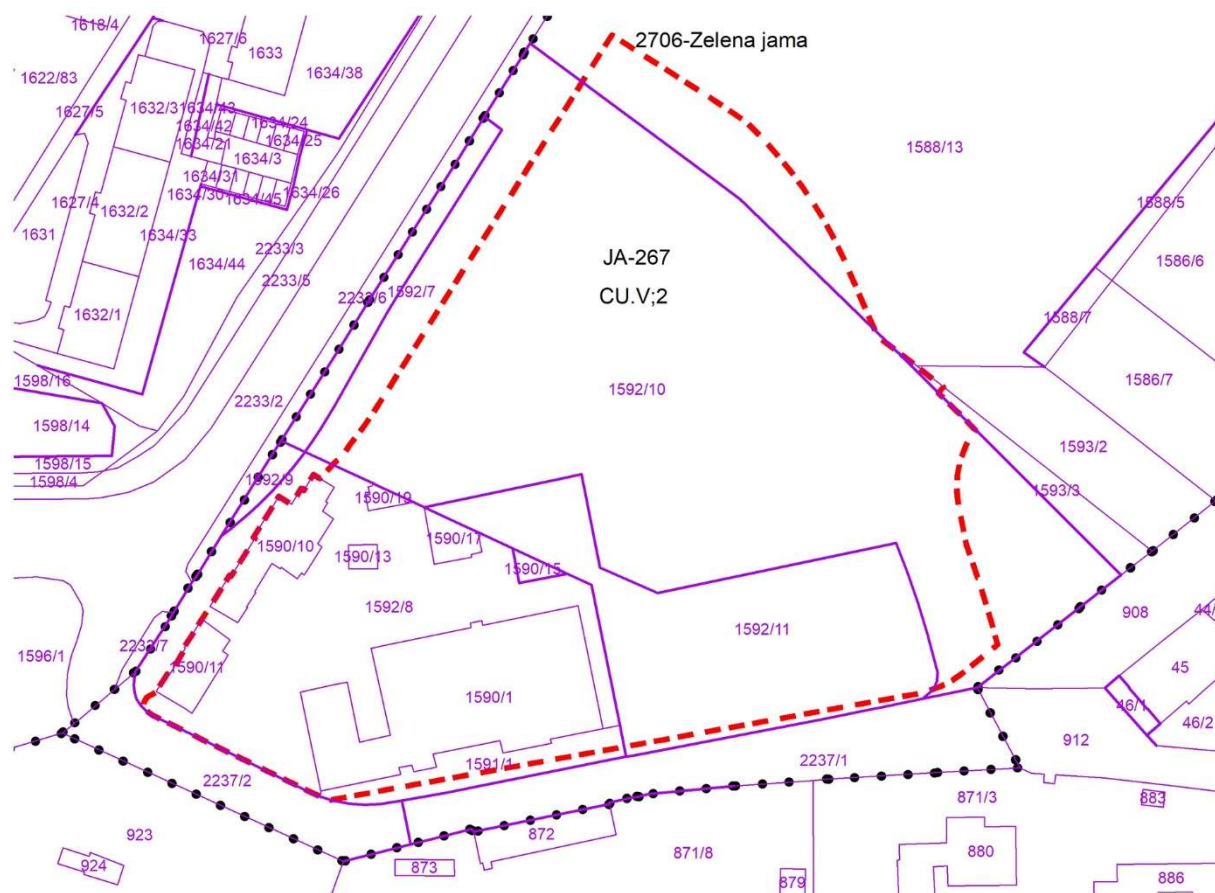
1.2.2 SEZNAM ZEMLJIŠČ, NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA

Območje lokacijske preveritve obsega naslednja zemljišča in dele zemljišč:

Preglednica 1: Seznam zemljišč na območju lokacijske preveritve

ZAP. št.	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Naziv lastnika
1	2706 – ZELENA JAMA	1588/13	CC Koppa, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana
2	2706 – ZELENA JAMA	1590/1	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
3	2706 – ZELENA JAMA	1590/10	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana

4	2706 – ZELENA JAMA	1590/11	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
5	2706 – ZELENA JAMA	1590/13	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
6	2706 – ZELENA JAMA	1590/15	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
7	2706 – ZELENA JAMA	1590/17	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
8	2706 – ZELENA JAMA	1590/19	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
9	2706 – ZELENA JAMA	1591/1	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
10	2706 – ZELENA JAMA	1592/8	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
11	2706 – ZELENA JAMA	1592/10	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
12	2706 – ZELENA JAMA	1592/11	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
13	2706 – ZELENA JAMA	1593/3	CC Koppa, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana



Legenda

-  MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
-  KN parcele
-  KN meje - urejene
-  Meja katastrske občine

Slika 3: Območje lokacijske preveritve na izseku iz zemljiškokatastrskega prikaza (Vir: ZK, GURS, april 2026)

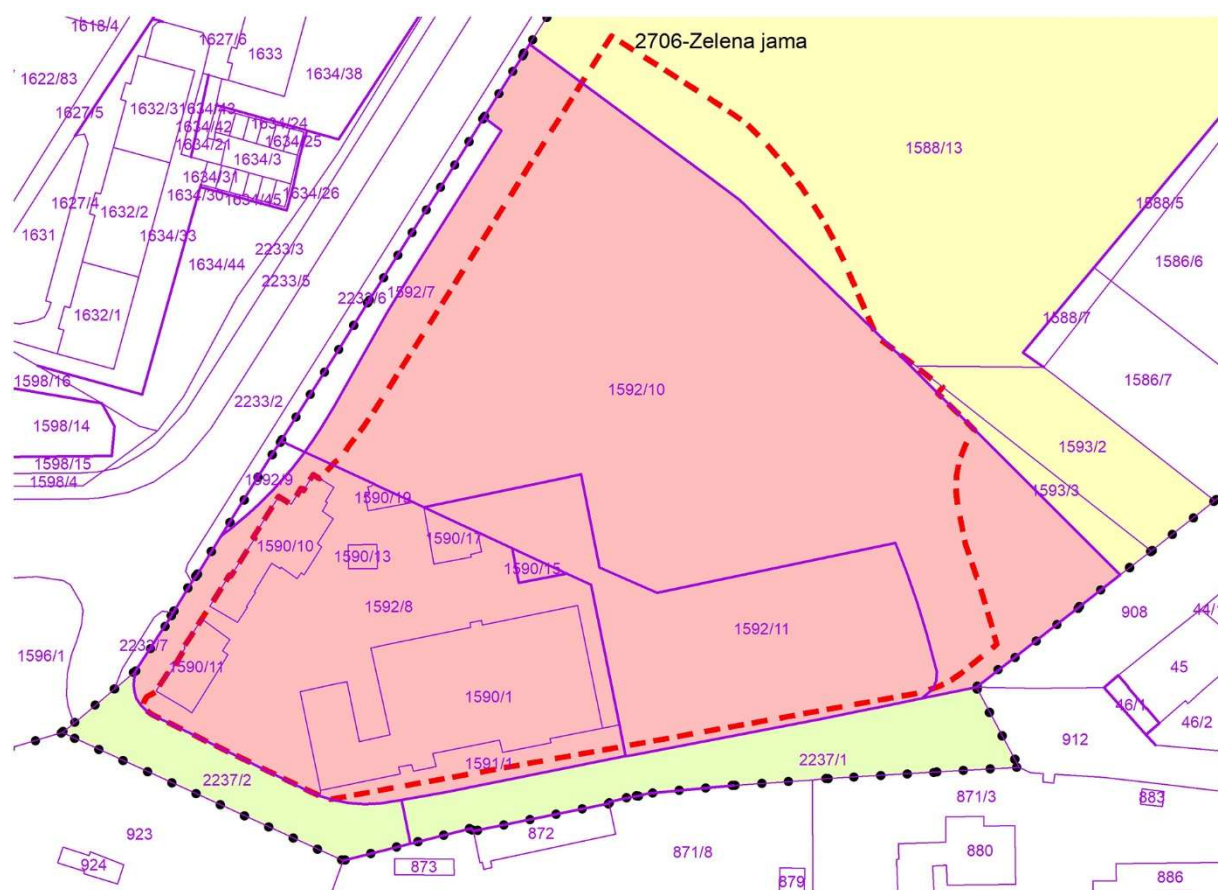
1.2.3 SEZNAM SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ

Skladno s četrnim odstavkom 138. člena ZUreP-3 občina o javni objavi pisno obvesti lastnika zadevnih zemljišč in lastnike sosednjih zemljišč.

Območje lokacijske preveritve meji na zemljišča s parc. št. 1588/13, 1591/1, 1592/8, 1592/10, 1592/11, 1593/2, 1593/3 in 2237/2, vse k. o. Zelena jama.

Preglednica 2: Seznam sosednjih zemljišč območja lokacijske preveritve po vrstnem redu številke parcel

Zap. št.	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Naziv lastnika
1	2706 - ZELENA JAMA	1588/13	CC Koppa, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana
2	2706 - ZELENA JAMA	1591/1	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
3	2706 - ZELENA JAMA	1592/8	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
4	2706 - ZELENA JAMA	1592/10	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
5	2706 - ZELENA JAMA	1592/11	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
6	2706 - ZELENA JAMA	1593/2	CC Koppa, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana
7	2706 - ZELENA JAMA	1593/3	CC Koppa, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana
8	2706 - ZELENA JAMA	2237/2	MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana



Legenda

MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

KN parcele

Meja katastrske občine

LASTNIKI

Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o.

CC Koppa, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.

MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Slika 4: Lastništvo sosednjih zemljišč in prikaz meje območja lokacijske preveritve (Vir: ZK, GURS, april 2026)

1.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Območje lokacijske preveritve je del pasu med Kavčičevo ulico in Šmartinsko cesto, kjer prevladujejo skladiščno-proizvodne dejavnosti. Območje je že pozidano, trenutno pa je v fazi prestrukturiranja in prenove.

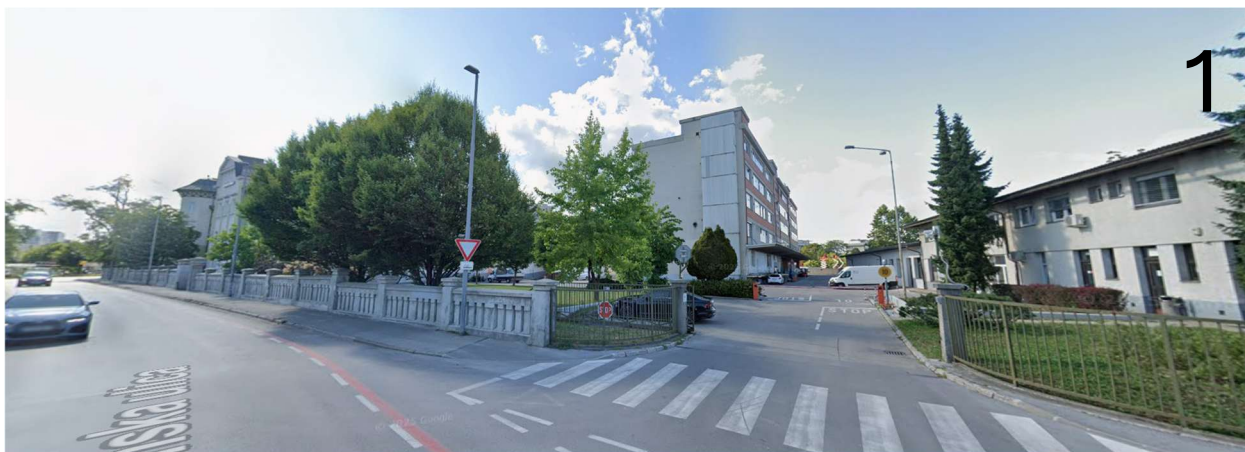
V zahodnem delu območja se nahajajo secesijske stavbe nekdanje tovarne Kolinska (stavbe K1, K2 in K3). Opredeljene so kot kulturni spomenik in se jih v skladu z varstvenim režimom ohranja.

V vzhodnem delu območja so nekdanji industrijski objekti, v katerih so sedaj druge dejavnosti. V skladu z OPPN so objekti predvideni za odstranitev, lahko pa se nekatere tudi rekonstruirajo, na primer obstoječo stavbo, ki je v OPPN označena kot sestavljena iz R20 in R23 (v nadaljevanju: R20/R23). V stavbi R20/R23 se nahaja obstoječe zaklonišče, kar je dodaten razlog, da se stavbo ohrani in rekonstruirajo.

Območje lokacijske preveritve je programsko in fizično razvrednoteno območje, ki je potrebno celovite programske in oblikovne prenove.



Slika 5: Ožje območje obravnave z označenimi pogledi. (Vir: Urbinfo)



Slika 6: Dostopna pot do obravnavanega območja s Kolinske ulice (Vir: Google)



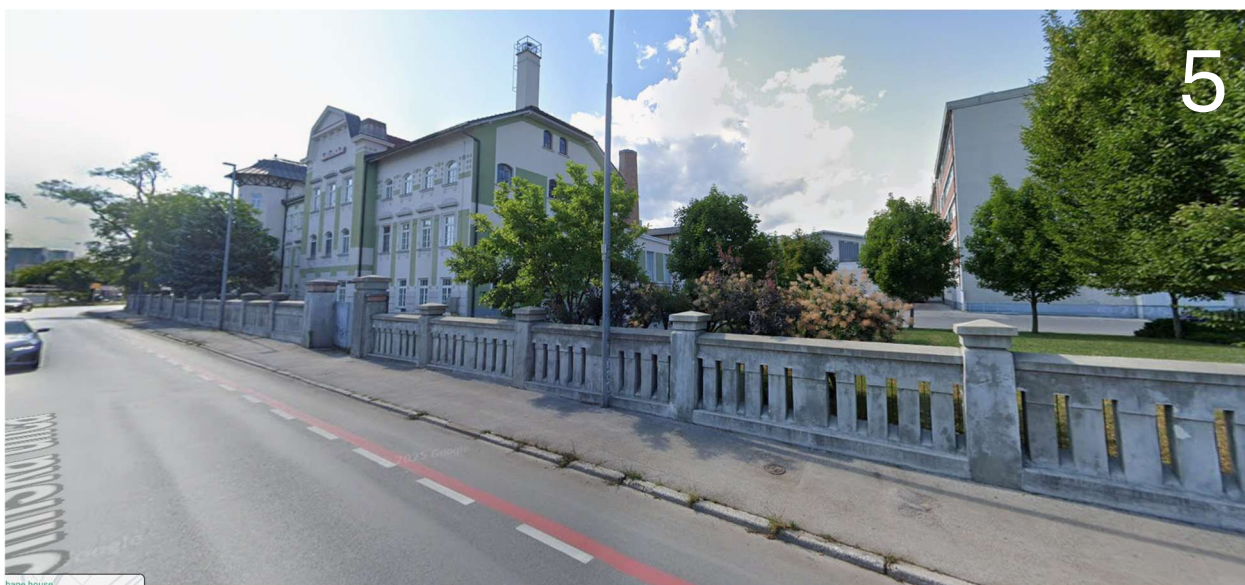
Slika 7: Dostopna pot do obravnavanega območja s Kavčičeve ulice (Vir: Google)



Slika 8: Pogled na obravnavano območje s Šmartinske ceste (Vir: Google)



Slika 9: Pogled na obravnavano območje s križišča Šmartinske ceste in Kolinske ulice (Vir: Google)



Slika 10: Pogled na območje obravnave s Kolinske ulice (Vir: Google)

1.4 VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE

Izdelana je analiza stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Analiza stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPPN in je bila že upoštevana ter potrjena s strani nosilcev urejanja prostora. V nadaljevanju je izdelan povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij na območju lokacijske preveritve.

Na podlagi analize je ugotovljeno, da na območju lokacijske preveritve ni varovanih območij narave in gozdov. Območje se ne nahaja na poplavno ogroženem območju. Na območju je zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov. Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju potresne mikrorajonizacije, kjer znaša ocenjeni pospešek tal 0,285 (g) pri povratni dobi 475 let.

1.4.1 VODOVARSTVENA OBMOČJA

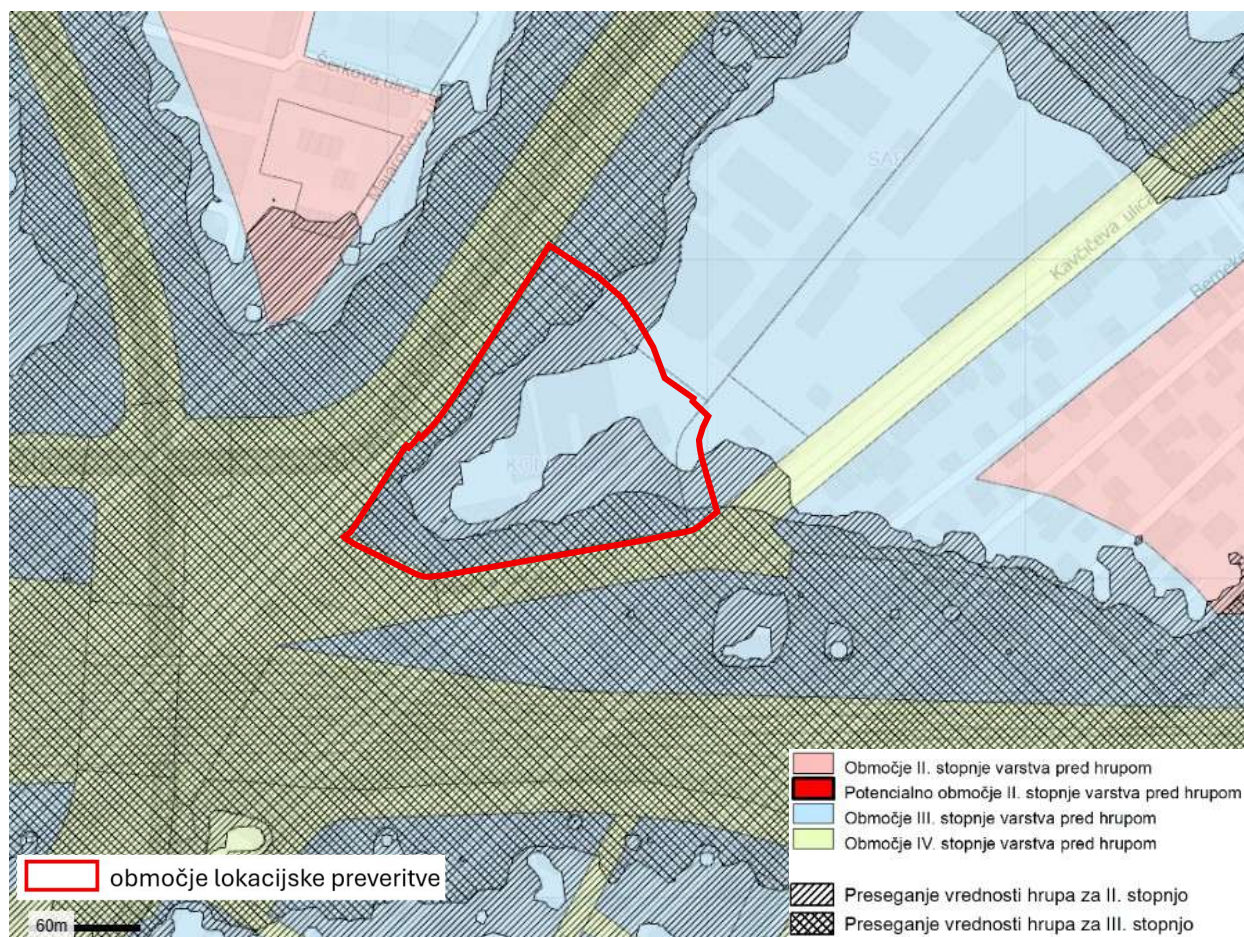


Slika 11: Prikaz potresno nevarnih območij z označenim območjem lokacijske preveritve (rdeče) (Vir: Urbinfo)

Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15, 181/21, 60/22 in 35/23 – odl. US) določa, da območje lokacijske preveritve spada v širše vodovarstveno območje, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom z oznako III A.

Objekti in dejavnosti, ki so vključeni v lokacijsko preveritev, ostajajo v okviru dopustnih objektov in dejavnosti po OPPN, ki so bili z vidika varstva voda presojeni že v okviru OPPN. Predlagano individualno odstopanje od določil OPPN ne bo negativno vplivalo na zagotavljanje varstva voda.

1.4.2 HRUP



Slika 12: Prikaz območij varstva pred hrupom z označenim območjem lokacijske preveritve (Vir: Urbinfo)

Območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj območja III. stopnje varstva pred hrupom, razen v severozahodnem delu, ki obsega rob Šmartinske ceste in se nahaja znotraj območja IV. stopnje varstva pred hrupom.

Deli območja lokacijske preveritve ob Šmartinski cesti in Kolinski ulici se pretežno nahajajo v območju prekomerne obremenitve s hrupom, to je v območju preseganja vrednosti hrupa za III. stopnjo.

OPPN določa, da je za stavbe ob cesti C1 (Šmartinska cesta), ki se nahajajo v območju prekomerne obremenitve s hrupom, treba zagotoviti ustrezno zvočno izoliranost zunanjih fasadnih elementov.

Predlagano individualno odstopanje od določil OPPN se ne nanaša in ne bo negativno vplivalo na zagotavljanje varstva pred hrupom.

1.4.3 OBMOČJA ZA POTREBE OBRAMBE TER OBMOČJA ZA POTREBE VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI



Slika 13: Prikaz območij za potrebe obrambe ter območij za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami z označenim območjem lokacijske preveritve (Vir: Urbinfo)

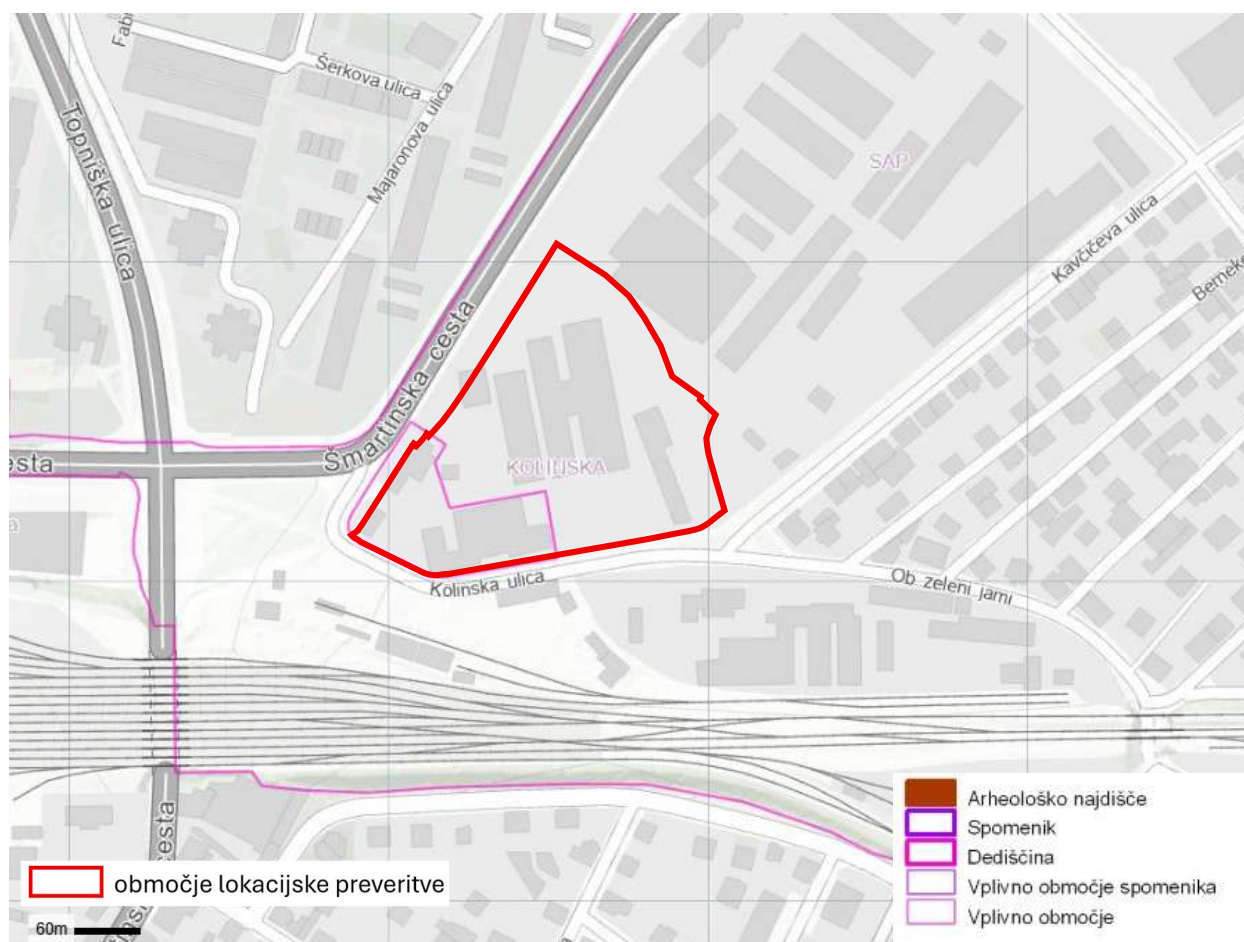
Območje OPPN se nahaja znotraj širšega varovalnega območja komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe.

Odlok OPN MOL ID v 88. členu (območja za potrebe obrambe) določa:

(5) Gradnja novega objekta ali nadzidava objekta z višino 25,00 m ali več, ki se nahaja v širšem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe, je dopustna pod pogoji in s soglasjem ministrstva, pristojnega za obrambo. Za širši okoliš šteje oddaljenost do 2000,00 m od navedenih območij.

V postopku izdelave OPPN je bilo območje že preverjeno z vidika obrambe. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami je ugotovilo, da predvidene gradnje ne bodo imele vpliva na telekomunikacijske in informacijske sisteme za potrebe obrambe, ter da nima projektnih pogojev s področja obrambe. Podano je bilo soglasje z vidika obrambe k projektni dokumentaciji za objekte, ki se bodo gradili na osnovi sprejetega OPPN.

1.4.4 OBJEKTI IN OBMOČJA KULTURNE DEDIŠČINE



Slika 14: Prikaz objektov in območij kulturnih spomenikov, varstvenih območij dediščine, registriranih arheoloških najdišč in območij in objektov registrirane kulturne dediščine z označenim območjem lokacijske preveritve (Vir: Urbinfo)

Na območju lokacijske preveritve se nahaja območje stavbne dediščine Tovarne Kolinska, ki je v register kulturne dediščine vpisana pod evidenčno številko dediščine EŠD 12898.

V postopku izdelave OPPN je bilo območje že preverjeno z vidika kulturne dediščine. Ugotovljeno je bilo, da je **navedena prostorska ureditev ob upoštevanju varstvenih režimov načeloma sprejemljiva z vidika varstva kulturne dediščine. Treba je ohraniti celoten tovarniški kompleks, torej vse obstoječe stavbe v varovanem kompleksu tovarne Kolinska.**

Tovarniški kompleks stavb K1, K2 in K3 se ohranja, enako kot v OPPN. Predlagano individualno odstopanje od določil OPPN ne bo negativno vplivalo na zagotavljanje varstva kulturne dediščine.

1.4.5 PODZEMNE VODE



Slika 15: Območja krovnih plasti vodonosnika z označenim območjem lokacijske preveritve (rdeče) (Vir: Urbinfo)

Območje lokacijske preveritve je opredeljeno kot: B »Visoka savska terasa«.

Odlok OPN MOL ID v 78a. členu (podzemne vode) določa:

(1) Na določenih območjih krovnih plasti vodonosnika je zaradi posebnih geomehanskih razmer, zaščite podzemne vode in stabilnosti sosednjih objektov gradnja pod nivojem terena, vključno z vsemi posegi, razen temeljenja, omejena. Omejitve se nanašajo na gradnjo podzemnih etaž iz 2. točke prvega odstavka 12. člena tega odloka in gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov iz Priloge 4 tega odloka. Območja so prikazana na spletni strani MOL kot del Prikaza stanja prostora in se sproti posodablajo.

(3) Na območjih A »Nizka savska terasa«, B »Visoka savska terasa«, C »Nanosi potokov z obrobja in jezerski sedimenti na kamninski podlagi« in D »Tipična barjanska tla« je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte.

Predlagano individualno odstopanje se nanaša na število objektov in njihovo razporeditev na terenu, gradnja pod nivojem terena je bila preverjena že v postopku izdelave OPPN (do 4 etaže), zato se zaradi dopuščene individualnega odstopanja ne pričakuje negativnega vpliva na podzemne vode.

2. PRAVNI TEMELJ

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za del območja OPPN 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del (za prostorske enote PE1 – del, PE2, PE3 – del in C6) so:

- 134. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26), v nadaljevanju: ZUreP-3,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18,
- 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, 78/19 – DPN, 59/22 in 75/23 – odl. US in
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del, Uradni list RS, št. 24/15.

V skladu s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN ali OPPN.

ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s 136. členom določa, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev, občina lahko z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev, pri čemer občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Vlagatelja z lokacijsko preveritvijo predlagata, da se za namen izpolnitve gradbene namere, to je izgradnje dveh objektov in rekonstrukcije enega objekta ter gradnje ceste C6 v spremenjenem obsegu in poteku, dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v odloku OPPN za prostorske enote PE1 – del, PE2, PE3 - del in C6, in sicer se dopusti odstopanje od:

- umestitve in velikosti stavbe B1,
 - višine stavb B1, B2 in R20/R23,
 - dopustnega BTP v prostorski enoti PE2,
 - največjega dovoljenega števila stanovanjskih enot,
 - etapnosti v povezavi z zagotavljanjem vrtca in rušitvijo objekta R20/R23 v etapi 4,
 - zasnove trga,
 - poteka in širine ceste C6,
- ter posledično
- obsega prostorskih enot PE2 in C6,
 - gradbenih parcel in
 - javnih površin.

Občina lahko v skladu s prvim odstavkom 136. člena ZUreP-3 dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za potrebe posamezne investicije, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN ali OPPN.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN, so:

- druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3,
- nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo prostorskega izvedbenega akta niso bile uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd., iz druge alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 ter
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta, iz tretje alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3.

3. PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE

Izdelan je izvleček relevantnih določil iz odloka OPN – strateški in izvedbeni del ter odloka OPPN, ki povzema podrobne in posebne prostorske izvedbene pogoje, veljavne za območje lokacijske preveritve.

3.1 IZVLEČEK IZ OPN MOL SD

Namen lokacijske preveritve – dopustitev individualnega odstopanja je v skladu s strateškim delom OPN MOL, v nadaljevanju so prikazane podrobnejše usmeritve strateškega dela OPN MOL, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

OPN MOL SD podaja vizijo in strategijo razvoja Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) za naslednjih petnajst do dvajset let, ki bosta omogočali njegov skladen prostorski razvoj. Med pglavitnimi cilji v tem obdobju so tudi kakovostna nadgradnja že urbaniziranih območij, trajnostna širitev poselitve znotraj opredeljenih območij ter spodbujanje trajnostne rabe prostora tako, da bodo pri vseh novih prostorskih ureditvah in prenovah obstoječih mestnih območij upoštevana načela racionalne rabe prostora, dolgoročne varne oskrbe z naravno pitno vodo, učinkovite rabe energije, spodbujanja trajnostne mobilnosti in uporabe javnega mestnega prometa, ohranjanja zelenih površin, uveljavljanja sonaravnih rešitev in spodbujanja lokalne samooskrbe.

Glede na OPN MOL SD ima Ljubljana pomen državnega središča in najpomembnejšega državnega prometnega vozlišča, ki naj se razvije v mednarodno konkurenčno glavno mesto države glede na Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije, ki krepi vlogo mest, predvsem sta to Ljubljana in Maribor.

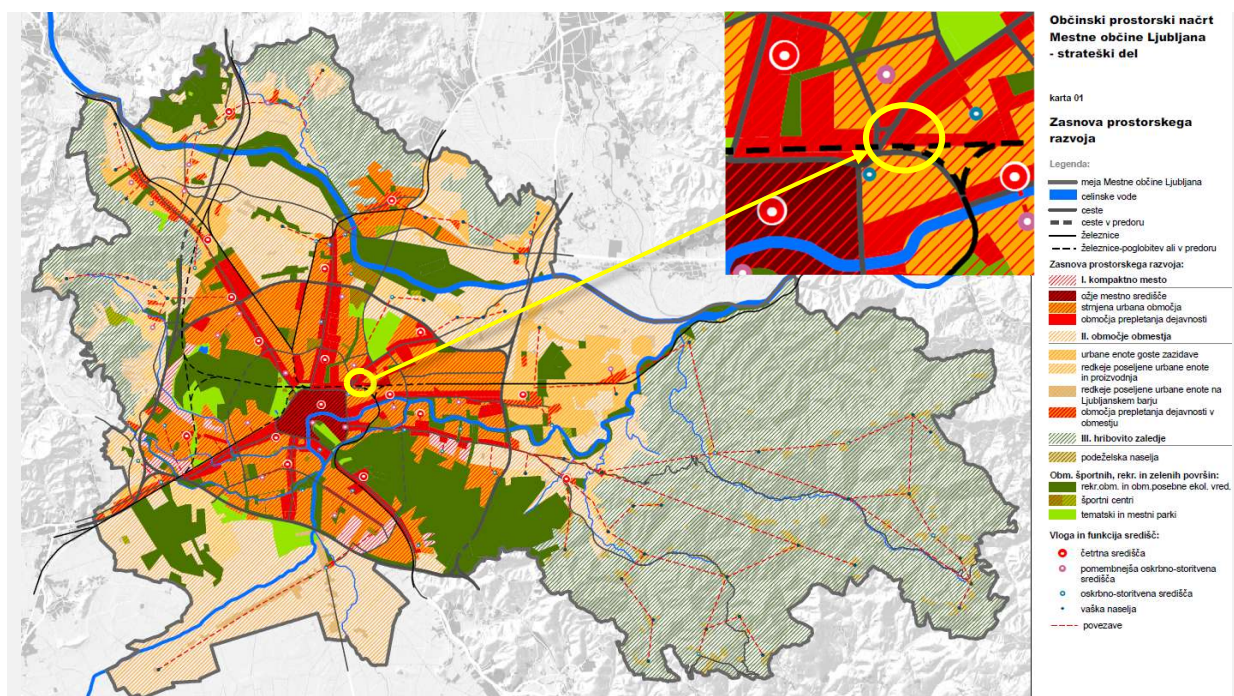
OPN MOL SD v zasnovi poselitve izpostavlja potrebo po boljši ponudbi stanovanj in delovnih mest ter vzpostavitev dobrih razmer za bivanje v Ljubljani. Temeljna načela prostorskega razvoja MOL so:

- zagotavljanje smotrne rabe prostora in pogojev za krepitev gospodarskega in družbenega razvoja s kakovostno zasnovo organizacije prostora in omrežja naselij,
- utrjevanje položaja Ljubljane kot središča urbane regije in tudi vseslovenske metropole z nadaljnjo graditvijo v okviru mesta, kjer so poudarjene prenova urbanistične in arhitekturne dediščine, prenova degradiranih območij, zgraditev že začelih ali načrtovanih projektov, prometna razbremenitev itd.,
- kombinacija radiocentričnega in krakastega modela v kompaktnem mestu,
- povezovanje koncentracij poselitve z JPP in kolesarskim omrežjem, zgoščevanje poselitve ob postajališčih JPP in ohranjanje vmesnih zelenih cezur, gradnja novih koncentričnih povezav med kraki,
- oblikovanje relativno avtonomnih enot in uveljavljanje enakomernejše razporeditve in pestrosti programov na celotnem območju poselitve.

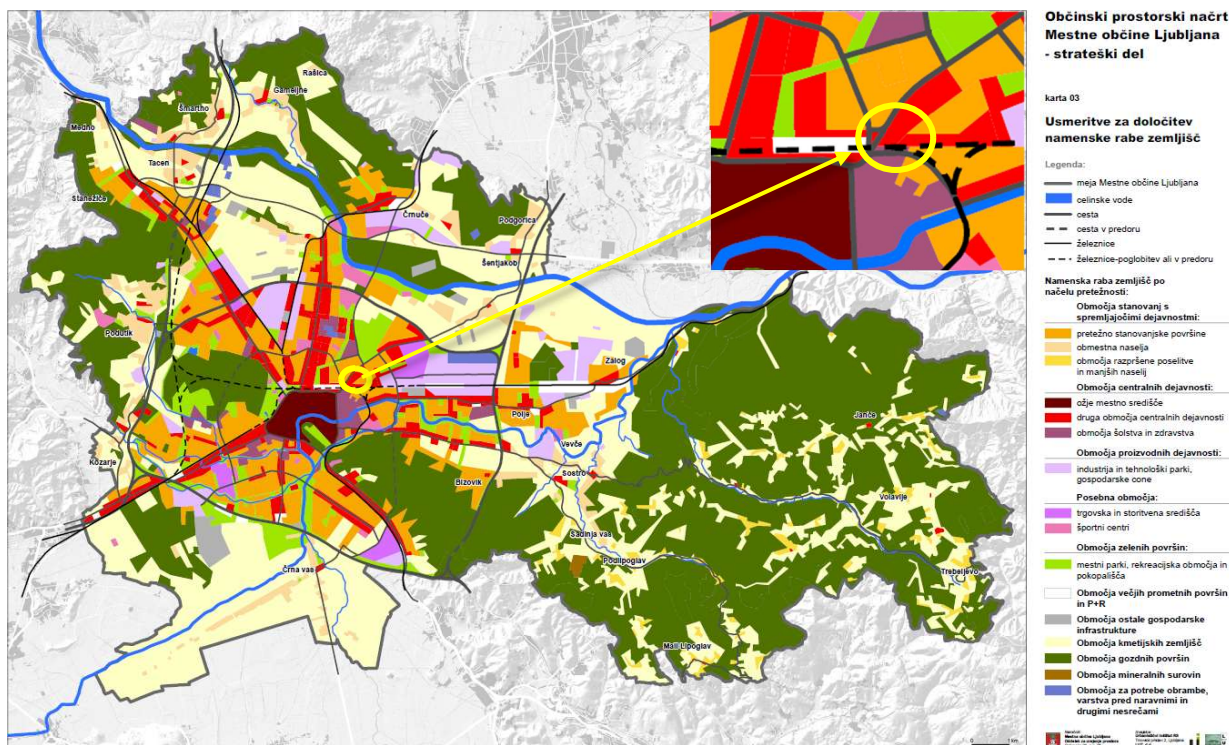
Med temeljne usmeritve za kompaktno mesto spada tudi celovita prenova oziroma rekonstrukcija degradiranih območij. Območja prenove in notranjega razvoja imajo prednost pred širitvijo naselij. Z vidika okoljskih potencialov in omejitev je poselitev treba načrtovati tako, da se poselitev

koncentrira ob obstoječih krakih ob vpadnicah, z izrabo obstoječih stavb in degradiranih površin ter gradnjo novih stanovanjskih območij v bližini JPP.

Območje je glede zasnove prostorskega razvoja opredeljeno kot območje kompaktnega mesta in znotraj tega kot območje prepletanja dejavnosti.



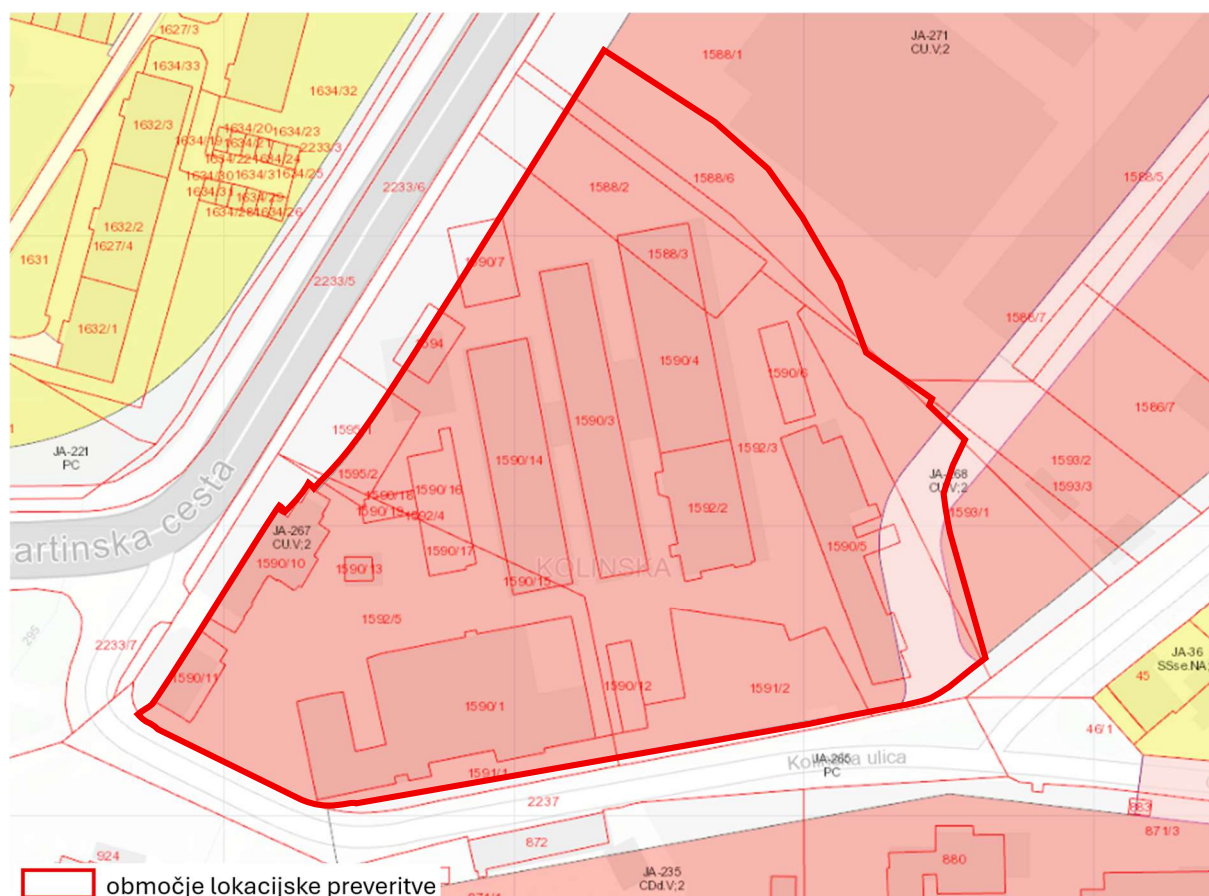
Slika 16: Izsek iz OPN MOL SD (Karta 1: Zasnova prostorskega razvoja) z označenim območjem obdelave (rumeno)



Slika 17: Izsek iz OPN MOL SD (Karta 3: Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč) z označenim območjem obdelave (rumeno)

Območje je glede na usmeritve za določitev namenske rabe opredeljeno kot območje centralnih dejavnosti in nadaljnje kot druga območja centralnih dejavnosti (tista, ki niso ožje mestno središče ali območja šolstva in zdravstva).

3.2 IZVLEČEK IZ OPN MOL ID



Slika 18: Območje lokacijske preveritve na karti 3.1 Prikaz območij enot urejanja prostora podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev (veljavni OPN MOL ID) (Vir: Urbinfo)

Območje obravnave obsega EUP JA-267 ter dela EUP JA-268 in JA-271. Namenjeno je osrednjim območjem centralnih dejavnosti (CU). Obravnavano območje proti zahodu meji na EUP JA-221 z namensko rabo PC – površine cest (Šmartinska cesta), proti severovzhodu na EUP JA-270 ter ostala dela JA-268 in JA-271 z namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, proti jugu pa na EUP JA-265 z namensko rabo PC – površine cest (Kavčičeva ulica).

Splošni prostorski izvedbeni pogoji

1. Vrste objektov glede na namen v območjih namenske rabe

Dopustni objekti in posamezni deli teh objektov ter dejavnosti po območjih namenske rabe:

Preglednica 4: Dopustni in pogojno dopustni objekti in dejavnosti po območjih namenske rabe

7. CU – OSREDNJA OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI

1. Dopustni objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo mladinska prenočišča,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe (tudi nepokrite tržnice),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 24110 Športna igrišča,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice.

a) V območjih tipa NV so dopustne le:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice: samo galerije, knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate,
- 12650 Stavbe za šport,
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča.

2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

a) 12303 Oskrbne postaje (površina gradbene parcele do 1000,00 m²) so dopustne:

- v ožjem mestnem središču samo v garažnih stavbah,
- izven ožjega mestnega središča ob lokalnih krajevnih cestah (LK) ali cestah višje kategorije,
- omejitev velikosti gradbene parcele za oskrbne postaje, ne velja za lokacije, ki mejijo na glavne mestne ceste izven območja ožjega mestnega središča.

b) 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe, dopustne za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

c) 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice.

č) 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: samo avtomehanične delavnice.

d) Objekti iz točk a), b), c) in č) niso dopustni v območjih tipa NV.

e) objekti iz točk c) in č) so dopustni izven širšega mestnega središča.

3. Dopustne gradnje in druga dela:

V večstanovanjskih stavbah ob lokalnih zbirnih cestah (LZ) ali cestah višje kategorije in drugih javnih površinah, kot so trgi in parki, morajo biti deli pritličja, ki mejijo nanje (razen v območjih tipa NV), v javni rabi.

OPN MOL ID v 12. členu določa druge dopustne objekte in posege v prostor:

Če ni določeno drugače, so na celotnem območju OPN MOL ID ne glede na določila 11. člena tega odloka dopustni tudi naslednji objekti in drugi posegi v prostor:

1. komunalni objekti, vodi in naprave:

- za oskrbo s pitno in požarno vodo,
- za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
- za distribucijo zemeljskega plina,
- za daljinsko ogrevanje in hlajenje,
- za javno razsvetljavo in semaforizacijo,
- za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV,
- za zagotavljanje elektronskih komunikacij. Znotraj območja, ki ga omejuje avtocestni obroč, ni dopustna izvedba elektronskih komunikacijskih vodov v nadzemni izvedbi,
- zbiralnice ločenih frakcij odpadkov,
- objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so izvedeni v sklopu drugega objekta, ki ga je na območju dopustno graditi,

2. podzemne etaže s tem odlokom dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov, kjer in v obsegu, kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podzemne vode in stabilnost sosednjih objektov, skladno z določili 78a. člena,

3. podhodi in nadhodi za pešce in kolesarje,

4. avtobusna in železniška postajališča s potrebnimi ureditvami,

5. parkirne površine za osebna motorna vozila za lastne potrebe,

6. pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,

7. dostopi za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic na obstoječih objektih,

8. parkovne površine, drevoredi, posamezna drevesa, površine za pešce, trgi, otroška igrišča, urbana oprema in biotopi,

9. vodnogospodarske ureditve,

10. brvi in mostovi,

11. vstopno-izstopna mesta za rečni promet ob vodotokih, pomoli, dostopi do vode (tudi stopnice), utrjene brežine vodotokov in splavnice,

12. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov, ki so višji od 14,00 m,

13. objekti za zagotovitev varstva pred utopitvami,

14. naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice,

15. javne sanitarije na javnih površinah,

16. arheološka najdišča in ruševine, ter spominska, umetniška in podobna obeležja.

2. Vrste dopustnih gradenj

OPN MOL ID v 13. členu določa vrste dopustnih gradenj in spremembe namembnosti:

Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, se v zvezi s posegi v prostor, ki so dopustni na podlagi tega odloka, lahko izvajajo naslednje gradnje:

- novogradnja,
- rekonstrukcija objekta,
- nadomestna gradnja,
- odstranitev objekta,
- vzdrževanje objekta,
- sprememba namembnosti.

3. Tip objekta

OPN MOL ID v 15. členu določa tipe objektov.

V EUP JA-267, JA-268 in JA-271, kjer se nahaja območje lokacijske preveritve, so dopustni objekti tipa V – Visoka prostostoječa stavba:

- Stolpi: stolpnica, stolpič
- Bloki: osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, visoki, terasni, verižni, zložanka, skladanka, sestavljanke, vila blok
- Ploščica, hiša v terasah v skladu s 97. členom tega odloka

4. Velikost in zmogljivost objektov

OPN MOL ID v 19. členu določa velikosti objektov. Merila za določanje velikosti objektov (prve štiri alineje tudi faktorji za opredelitev stopnje izkoriščenosti gradbene parcele) so:

- faktor izrabe (FI),
- faktor zazidanosti (FZ),
- faktor odprtih bivalnih površin (FBP),
- faktor zelenih površin (FZP) ter
- višina objektov (V), opredeljena v metrih ali s številom etaž.

Velikost objektov določajo tudi ukrepi za zagotavljanje požarnovarnostnih odmikov, ki omogočajo dostop gasilskih vozil v skladu s predpisi o površinah za gasilce ob zgradbah, oziroma ukrepi za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte. Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele je opredeljena z enim ali z več faktorji (FI, FZ, FBP ali FZP).

OPN MOL ID v 20. členu določa stopnjo izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji:

7. CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti					
Tip objekta	Vrsta tipa objekta	FZ (največ)	FBP (najmanj)	FZP (najmanj)	FI (največ)
V	Stanovanjske stavbe	/	30 %	Ø	1,6
Vsi tipi, razen VS	Nestanovanjske stavbe	/	Ø	20 %	1,6

OPN MOL ID v 21. členu določa višino objektov:

Tip objekta	Največja etažnost	Največja višina
V	Bloki in stolpi: P+2 in več +M ali T	Višina je posredno določena s faktorji izkoriščenosti: FZ, FBP, FZP in FI oziroma jo določi PPIP ali OPPN.

5. Odmiki

OPN MOL ID v 24. členu določa odmike stavb od sosednjih parcel in odmike med fasadami stavb in delov stavb.

Gradnja stavb na mejo gradbene parcele je dopustna:

1. brez pisnega soglasja lastnikov sosednjih parcel, če gre za gradnjo:

- na skupni meji gradbenih parcel (dvojček),
- na skupnih mejah gradbenih parcel v strnjenem nizu (NB, VS),
- če je taka gradnja določena z regulacijskimi črtami,
- na skupni parcelni meji, na kateri je slepa fasada objekta,

2. s pisnim soglasjem lastnikov sosednjih parcel, kadar je način gradnje na mejo gradbene parcele značilen za EUP, kar je treba utemeljiti v OPPN ali v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Če ni z gradbeno črto oziroma z drugimi določili tega odloka določeno drugače, mora biti odmik stavb tipov V in stavbnega bloka VS (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 5,00 m.

Odmik stavb (nad terenom) iz prvega, tretjega, četrtega, petega in osemnajstega odstavka tega člena od meje sosednjih parcel je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, vendar ne manj kot:

- 1,50 m od parcelne meje za stavbe iz prvega odstavka tega člena in stavbe iz četrtega odstavka tega člena, ki so nižje od 14,00 m, ter
- 3,00 m od parcelne meje za stavbe iz tretjega odstavka tega člena in stavbe iz četrtega odstavka tega člena, ki so višje od 14,00 m.

Določilo prejšnjega stavka ne velja v primeru, da se sosednja parcela nahaja v EUP z namensko rabo PC oziroma, znotraj regulacijske linije javne ceste ali drugih javnih površin. V tem primeru se uporabljajo določila desetega do šestnajstega odstavka tega člena.

Manjši odmik stavbe od parcelne meje, kot je določen v prvem, tretjem, četrtem, devetem, enajstem, osemnajstem in devetnajstem odstavku tega člena, je brez soglasja lastnikov sosednjih parcel dopusten v primeru nadomestne gradnje oziroma kadar se zakonito zgrajena stavba rekonstruira ali se ji spreminja namembnost.

Če ni z gradbeno črto ali z ulično gradbeno črto obstoječih stavb določen manjši odmik, morajo biti zahtevni in manj zahtevni objekti, ki mejijo na EUP z namensko rabo PC oziroma na regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin, ki so prikazane na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje«, od nje odmaknjeni (nad terenom in pod njim) najmanj 5,00 m oziroma 3,00 m od javne poti ali ceste nižje kategorije. Če so odmiki manjši, morata s tem soglašati organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet, za državne ceste pa upravljavec državne ceste.

Odmik stavb (pod terenom) od meje sosednjih parcel mora biti najmanj 3,00 m; odmik je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, vendar ne manj kot 1,50 m. Kadar se gradi del stavbe pod terenom pod več gradbenimi parcelami, odmikov med njimi ni treba upoštevati, upoštevati pa je treba odmike od sosednjih parcel.

Kadar je z GL ali GM določen večji odmik od predpisanega, je ne glede na to gradnja podzemnih etaž dopustna po določilih enajstega odstavka tega člena.

Temelje objektov, ki mejijo na javne površine, kot so ceste, trgi, pločniki, je na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, dopustno graditi prek regulacijske linije javne površine.

Če ta odlok ne določa drugače, so odmiki med fasadami stavb in delov stavb tipov V, VS in C, ki so višje od 14,00 m:

1. pri stavbah z višino do 40,00 m:

- na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj enaki ali večji od polovice višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,
- na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj enaki ali večji od višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,

2. pri stavbah, višjih od 40,00 m:

- na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj 20,00 m,
- na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj 45,00 m,

3. določbe 1. in 2. točke tega odstavka veljajo tudi za nadzidave stavb tipov V, VS in C,

4. določbe 1. in 2. točke tega odstavka ne veljajo za odmike med vogali stavb,

5. določbe tega odstavka ne veljajo za ožje mestno središče.

Pri slepih fasadah in fasadah z odprtini za osvetlitev komunikacij stavbe je z OPPN dopustno določiti tudi manjše odmike med fasadami stavb, kot so določeni v tem členu.

Kadar so določene gradbene črte, soglasja lastnikov sosednjih parcel glede odmikov od parcelnih mej niso potrebna. Gradbeno linijo lahko presegajo napušči, balkoni in nadstreški nad vhodom v objekt, ki morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, odmaknjeni najmanj 1,00 m, s pisnim soglasjem lastnikov sosednjih parcel, na katere mejijo, pa je ta odmik lahko tudi manjši.

Priloga 2: Usmeritve za izdelavo posameznih OPPN

OPPN 225: ŠMARTINKA – KOLINSKA

Usmeritve za celotno območje OPPN

OZNAKE EUP V OPPN

JA-267, JA-268, JA-270, JA-271, JA-273, JA-274, JA-275, JA-276, JA-277, JA-278, JA-279

DO UVELJAVITVE OPPN VELJA

95. člen odloka OPN MOL ID

OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA

NE

OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV

NE

USMERITVE ZA OPPN

Pri arhitekturno-urbanistični ureditvi območja je treba upoštevati usmeritve strokovne podlage Šmartinska partnership Ljubljana, masterplan spring 2009, izdelane marca 2009, avtorjev Hosoya

Schaefer Architects in partnerjev. Izoblikovati je treba četrtno središče (javni program).

Usmeritve za posamezne EUP v OPPN	
EUP: JA-267	
RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	1,9
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	40
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20
VIŠINA OBJEKTOV	/
USMERITVE ZA EUP	
URBANISTIČNI POGOJI	V območju je treba urediti trg.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovozi so dopustni s Šmartinske ceste in drugih obodnih cest, če je s prometno študijo utemeljena ustrežna prometna pretočnost Šmartinske ceste ter so določene ustrezne projektne rešitve priključevanja.
EUP: JA-268	
RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	3,6
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	40
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20
VIŠINA OBJEKTOV	V južnem delu območja je dopustno postaviti en višinski poudarek do 45,00 m
USMERITVE ZA EUP	
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti z nove LK ceste, ki jo je treba navezati na cesto Ob zeleni jami.
EUP: JA-270	
RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	2,3
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	40
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20
VIŠINA OBJEKTOV	/
USMERITVE ZA EUP	
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti s Kavčičeve ulice in z nove LK ceste, ki se naveže na cesto Ob zeleni jami.
EUP: JA-271	
RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	3,5
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	40
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20
VIŠINA OBJEKTOV	V območju je dopustno postaviti tri višinske poudarke: do 60,00, do 75,00 in do 110,00 m.
USMERITVE ZA EUP	
URBANISTIČNI POGOJI	V območju je treba urediti večjo sklenjeno parkovno površino in muzej.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovozi so dopustni s Šmartinske ceste in drugih obodnih cest, če je s prometno študijo utemeljena ustrežna prometna pretočnost Šmartinske ceste ter so določene ustrezne projektne rešitve priključevanja.
EUP: JA-273	
RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	3,3
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	40
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20
VIŠINA OBJEKTOV	/
USMERITVE ZA EUP	

URBANISTIČNI POGOJI

Dopustna je tudi ureditev srednje šole in objekta z zdravstvenim programom.
Dovoz je treba urediti s Središke ulice in Šmartinske ceste.

PROMETNA INFRASTRUKTURA
EUP: JA-274

RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	3,5
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	40
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20
VIŠINA OBJEKTOV	V območju je dopustno postaviti en višinski poudarek do 60,00 m.
USMERITVE ZA EUP	
URBANISTIČNI POGOJI	Zasnova pozidave mora predvideti tudi ureditev novega trga.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti z LK ceste med Središko in podaljškom Flajšmanove ulice.

EUP: JA-275

RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	3,2
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	40
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20
VIŠINA OBJEKTOV	/
USMERITVE ZA EUP	
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti z LK ceste med Središko in podaljškom Flajšmanove ulice.

EUP: JA-276

RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	3,7
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	40
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20
VIŠINA OBJEKTOV	/
USMERITVE ZA EUP	
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti z LK ceste med Središko in podaljškom Flajšmanove ulice.

EUP: JA-277

RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	1,5
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	40
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20
VIŠINA OBJEKTOV	/
USMERITVE ZA EUP	
URBANISTIČNI POGOJI	Zasnova pozidave mora predvideti tudi ureditev novega trga.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti z LK ceste med Središko in podaljškom Flajšmanove ulice.

EUP: JA-278

RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	2,5
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	40
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20
VIŠINA OBJEKTOV	/
USMERITVE ZA EUP	
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti z LK ceste med Središko in podaljškom Flajšmanove ulice.

EUP: JA-279

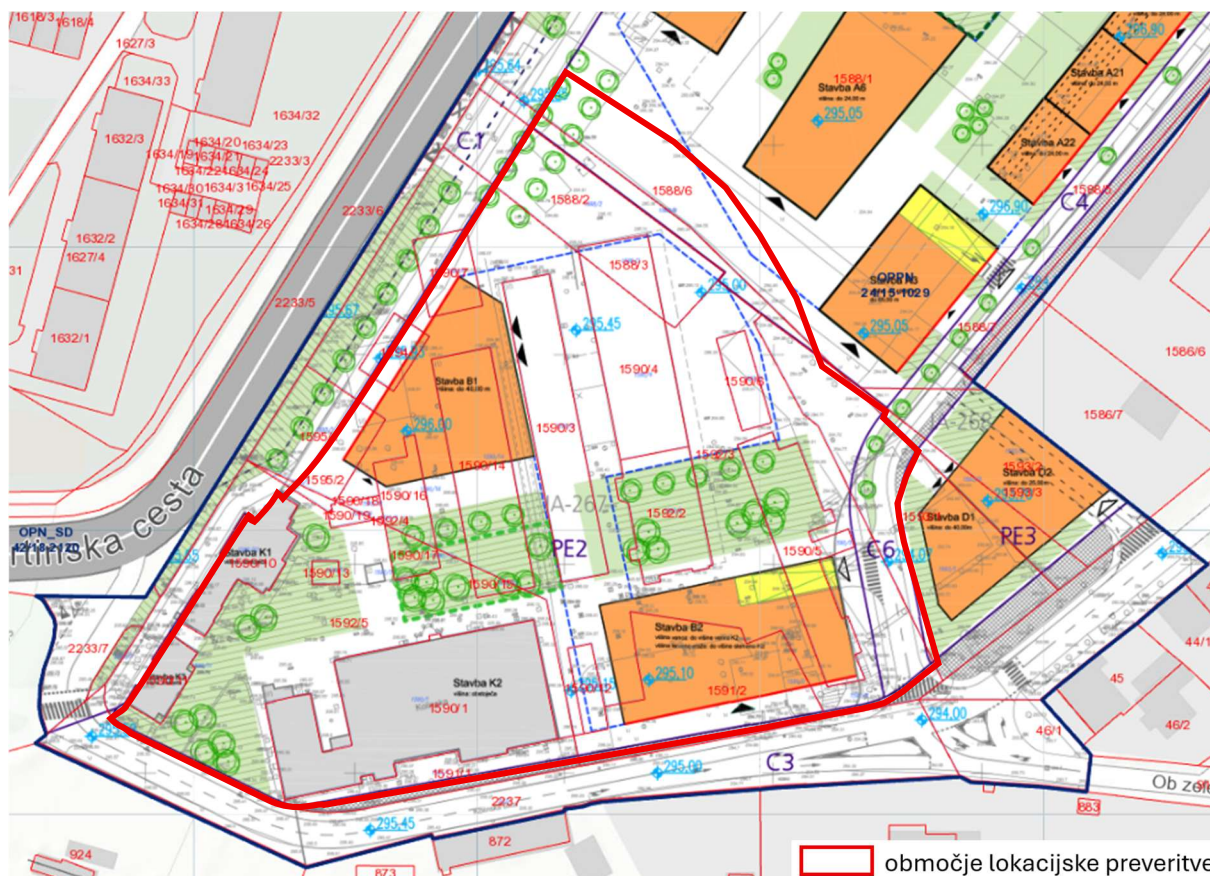
RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	

FI - FAKTOR IZRABE (največ)
 FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)
 FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)
 FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)
 VIŠINA OBJEKTOV
USMERITVE ZA EUP
 URBANISTIČNI POGOJI
 PROMETNA INFRASTRUKTURA

3,1
 30
 stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe 0
 stanovanjske stavbe 0, nestanovanjske stavbe 20
 V območju je dopustno postaviti en višinski poudarek do 60,00 m.

Zasnova pozidave mora predvideti tudi ureditev novega trga.
 Dovoz je treba urediti z LK ceste med Središko in podaljškom
 Flajšmanove ulice.

3.3 IZVLEČEK IZ OPPN 225 ŠMARTINKA – KOLINSKA – DEL IN 230 ŠMARTINSKA – DEL



Slika 19: OPPN, Izsek iz zazidalne situacije (teren) z obravnavanim območjem (označeno z rdečo linijo) (Vir: Urbinfo)

Obravnavano območje ureja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del, ki je bil sprejet na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana dne 23. marca 2015 in objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije št. 24/15.

Sledi pregled relevantnih določil v odloku OPPN:

7. člen (vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(3) Območje OPPN se odpira in navezuje na sosednja območja v vseh smereh. Predvidena je ureditev novega javnega trga, večje parkovne površine v kareju ob Šmartinski cesti in manjše poljavne parkovne površine med objekti Kolinske. Zahodno od območja se nahaja parkovna ureditev ob križišču Šmartinske ceste in Topniške ulice, na katero se načrtovana ureditev navezuje s hodniki za pešce. Predvidena ureditev zunanjih površin in Šmartinske ceste je zasnovana tako, da se razširi odprt prostor ter da dobijo prednost pri uporabi prostora in prečkanju območja pešci in kolesarji.

Komentar:

Načrtovani posegi odstopajo od določil tretjega odstavka 7. člena odloka OPPN in sicer trg in parkovne površine niso zasnovani kot določa OPPN, saj je javni trg načrtovan kot poljavni, v drugačni obliki, manjša poljavna parkovna površina med objekti Kolinske pa ni načrtovana.

9. člen (zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(2) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE2:

- prostorska enota je trikotne oblike, z dveh strani jo obdajata Šmartinska cesta na severozahodni in Kolinska ulica na južni strani, na tretji, severovzhodni strani pa je trg (ki sega tudi v prostorsko enoto PE1). Ob prometnicah, v jugozahodnem vogalu prostorske enote, so obstoječi objekti tovarne Kolinska – K1, K2 in K3, ki se ohranjajo,
- na severni strani prostorske enote je ob Šmartinski cesti umeščena stavba z oznako B1. Nadzemni deli stavbe so postavljeni na skupno kletno etažo, ki ima uvoz z nove notranje ceste,
- na jugovzhodnem vogalu prostorske enote, ob Kolinski ulici, je umeščena stavba z oznako B2. Nadzemni deli stavbe so postavljeni na skupno kletno etažo, ki ima uvoz z nove notranje ceste,
- trg na severovzhodni strani prostorske enote povezuje zunanje površine prostorskih enot PE1 in PE2 s Šmartinsko cesto, Kolinsko ulico in novo notranjo cesto,
- jugozahodno od trga, med obstoječimi in novimi objekti ter severno od stavbe B2, so zelene parkovne površine.

(9) Prostorska enota C6 je namenjena gradnji nove dvosmerne notranje ceste med prostorskima enotama C4 in C3 z dvema hodnikoma za pešce. Površine ob cesti so primarno namenjene pešcem in kolesarjem, vendar služijo tudi dostopu, dostavi na nivoju terena in intervenciji.

Komentar:

Načrtovani posegi odstopajo od določil drugega odstavka 9. člena odloka OPPN in sicer zunanja ureditev (trg, parkovne površine) niso zasnovani kot določa OPPN v karti 4.2, poleg tega trg preseka tudi nova prometna povezave, stavba R20/R23 pa preseka zelene parkovne površine. Stavbi B1 in B2 nimata skupne kletne etaže.

Gradnja ceste C6 odstopa od določil devetega odstavka 9. člena odloka OPPN in sicer gre za dvopasovno cesto z obojestranskima hodnikoma za pešce in kolesarskima stezama, ki poteka med prostorskima enotama C1 in C3, na katero se priključi cesta v prostorski enoti C4.

13. člen (tlorisni gabariti)

(1) Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Gradbena meja (GM) je črta, ki je načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost parcele, namenjene gradnji.

(2) Maksimalne tlorisne dimenzije stavb nad terenom so:

- stavba B1:

- z nepravilno geometrijsko obliko:
- dolžina: do 51,90 m
- širina: do 38,00 m
- stavba B2:
- dolžina: do 57,00 m
- širina: do 29,00 m

(3) Tlorisni gabariti stavb so določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Zazidalna situacija – nivo pritličja« in »4.4 Zazidalna situacija – nivo kleti«.

Komentar:

Načrtovani posegi odstopajo od določil 13. člena odloka OPPN in sicer:

- stavba B1 presega gradbeno linijo in gradbene meje,
- stavba B1 presega dopustno dolžino stavbe (88,5 m),
- dodana je stavba R20/R23, ki ni navedena,
- dodana je uvozno-izvozna klančina v klet stavbe B1.

14. člen (višinski gabariti in etažnost)

(1) Dopustna je podkletitev vseh stavb v območju OPPN. Dopustne so štiri kletne etaže.

(2) Etažnost stavb nad terenom je:

- stavba B1: do P+11
- stavba B2: do P+2+2T
- stavba R20/R23: P+4+2

(3) Višina stavb (h) je:

- stavba B1: do +40,0 m
- stavba B2: višina venca do višine venca stavbe K2,
- višina zadnje terasne etaže do višine slemena stavbe K2 (17,05)
- stavba R20/R23: 28,50 m

Objekt K2 (glavna stavba Kolinske)

- višina objekta: 17,05 (višina od kote pritličja 295,62 do slemena stavbe 312,56)

Komentar:

Načrtovani posegi odstopajo od določil 14. člena odloka OPPN in sicer:

- odstopanje za 1 etažo pri B1 (P+12/P+4), stavba R20/R23: odstopanje za dodatni 2 etaži nad obstoječo streho (P+4+2T),
- višina stavbe B1 (do 50 m) presega dopustno višino za 10 m, višina stavbe B2 (20,00 m) presega dopustno višino slemena K2 (17,05 m).

16. člen (zmogljivost območja)

(2) Površina prostorske enote PE2	17.359,0 m ²
1. BTP nad terenom	do 21.699,0 m ²

– BTP nad terenom stavbe B1	do 15.588,0 m ²
– BTP nad terenom stavbe B2	do 6.111,0 m ²
2. BTP pod terenom	do 13.422,0 m ²
3. Število stanovanjskih enot	80
(9) Površina prostorske enote C6	744,0 m ²

Komentar:

Načrtovani posegi odstopajo od določil 16. člena odloka OPPN in sicer:

- *površina PE2 je zaradi drugačne prometne rešitve (C6) manjša (16.446 m²), površina C6 pa je večja,*
- *BTP nad terenom v PE2 (22.980 m²) je večji od BTP določenega v OPPN (do 21.699,0 m²). Stavbi B1 (9.630 m²) in B2 (5.635 m²) imata manj BTP, kot določa OPPN, z dodatno stavbo R20/R23 (7.610 m²) pa je BTP iz OPPN presežen,*
- *BTP pod terenom v PE2 (17.220 m²) je večji od BTP določenega v OPPN (do 13.422,0 m²) zaradi dodatnih kleti stavbe R20/R23,*
- *število stanovanjskih enot je večje, kot določa OPPN: načrtovano je 201 stanovanje,*

17. člen (usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

(1) Na vseh stavbah v območju OPPN, ki so predvidene za odstranitev, so dopustne odstranitve, vzdrževalna dela in sprememba namembnosti objektov ali delov objektov v okviru obstoječih in dopustnih dejavnosti, ki so določene v 8. členu tega odloka, brez posegov v konstrukcijo stavbe. Na stavbah R20 in R23 je poleg zgoraj navedenih posegov dopustna tudi rekonstrukcija stavbe v obstoječih tlorisnih in višinskih gabaritih.

Komentar:

Načrtovani posegi odstopajo od določil 17. člena odloka OPPN v pogoju, da se pri spremembi namembnosti objekta ne posega v konstrukcijo stavbe, ter da je dopustna rekonstrukcija stavbe R20/R23 v obstoječih tlorisnih in višinskih gabaritih. Z investicijsko namero je namreč načrtovano skrajšanje stavbe R20/R23 na severnem delu, nadzidava stavbe R20/R23 in preboj stavbe v pritličju.

18. člen (objekti, predvideni za odstranitev)

(1) V območju OPPN je predvidena odstranitev vseh obstoječih ograj ter drugih enostavnih in nezahtevnih objektov in naslednjih obstoječih stavb:

- R20 na zemljiščih s parcelnima številka 1590/4 in 1588/3, obe katastrska občina (2706) Zelena jama,
- R23 na zemljišču s parcelno številko 1592/2, katastrska občina (2706) Zelena jama, ...

Komentar:

V skladu s 17. členom sta dopustni tudi rekonstrukcija in sprememba namenske rabe.

19. člen (načrt parcelacije)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

1. Prostorska enota PE1:

- P1/3: parcela, namenjena gradnji stavbe A6, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številka 1588/1 in 1588/6, obe katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P1/3 meri 6.140,0 m²,
- P1/6: parcela, namenjena gradnji stavbe A1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1588/1, 1588/6 in 1589, vse katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P1/6 meri 2.410,0 m². Zahtevane odprte bivalne površine, ki so pogoj za gradnjo stavbe A1 na parceli P1/6, se lahko zagotovijo na parceli P1/2,
- P1/7: parcela, namenjena gradnji stavbe A3, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1588/1, 1588/6, 1593/2 in 1593/3, vse katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P1/7 meri 1.505,0 m². Zahtevane odprte bivalne površine, ki so pogoj za gradnjo stavbe A3 na parceli P1/7, se lahko zagotovijo na parceli P1/4.

2. Prostorska enota PE2:

- P2/1: parcela, namenjena gradnji stavb B1 in B2, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1588/3, 1590/3, 1590/4, 1590/6, 1590/12, 1592/2, 1590/14, 1590/15, 1590/16, 1590/17, 1590/18 in 1590/19 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 1588/2, 1590/5, 1590/7, 1591/1, 1591/2, 1592/3, 1592/4, 1592/5, 1593/1, 1593/3, 1594, 1595/1, 1595/2, vse katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P2/1 meri 12.846,0 m²,

3. Prostorska enota PE3:

- P3/2: parcela, namenjena gradnji stavbe D1, ki obsega dele zemljišč s parcelnima številka 1592/3 in 1593/1, obe katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P3/2 meri 870,0 m².

9. Prostorska enota C6:

- C6/1: parcela, namenjena gradnji nove notranje ceste, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1590/5, 1592/3 in 1593/1, vse katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina C6/1 meri 744,0 m².

Komentar:

Načrtovani posegi odstopajo od določil 19. člena odloka OPPN in sicer:

- *parcela P2/1 je namenjena gradnji stavb B1 in B2, v investicijski nameri pa gre za dve različni investiciji, zato bo potrebna delitev parcele, to pomeni, da bodo parcele stavb B1, B2, R20/R23 in parcela ceste C6 po novem predlogu morale biti drugačne,*
- *za parcelacijo v OPPN ni dopustnih odstopanj.*

20. člen (javne površine)

(1) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo parcele, namenjene gradnji javnih cest v območju OPPN. Javnemu dobru so namenjene parcele z oznakami C1/1, C2/1, C3/1, C4/1, C5/1 in C6/1.

(2) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo zemljišča s parcelnima številka 2233/6 in 2233/7 ter del zemljišča s parcelno številko 2233/2, vse katastrska občina (2636) Bežigrad, dela zemljišč s parcelnima številka 908 in 912, obe katastrska občina (1731) Udmat, zemljišče s parcelno številko 2233/5 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1582/13, 1582/15, 1585/1,

1585/2, 1586/4, 1586/5, 1586/42, 1587, 1588/1, 1588/2, 1588/4, 1588/5, 1588/6, 1588/7, 1588/8, 1588/9, 1588/10, 1588/11, 1588/12, 1589, 1590/5, 1590/7, 1590/10, 1591/1, 1591/2, 1592/3, 1592/5, 1593/1, 1593/2, 1593/3, 1594, 1595/1, 1595/2, 2233/1, 2237, vse katastrska občina (2706) Zelena jama.

(3) Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 18.874,0 m².

(4) Površine, namenjene javni rabi, obsegajo naslednje površine:

- trg, ki leži v vzhodnem delu PE2 med stavbami B1, B2, A1, A3 in A6,
- pešpot med stavbami B1, K1, K2 in K3,
- pešpot, ki poteka ob severnem robu daljše stranice objekta B2,

(5) Površine, namenjene javni rabi, obsegajo površine zemljišč s parcelnimi številkami 1588/3, 1590/4, 1590/6, 1592/2 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 1588/1, 1588/2, 1588/4, 1588/6, 1590/3, 1590/5, 1590/7, 1590/14, 1590/16, 1590/18, 1590/19, 1591/2, 1592/3, 1592/4, 1595/1 in 1595/2, vse katastrska občina (2706) Zelena jama.

(6) Površine, namenjene javni rabi, merijo 11.967,0 m².

Komentar:

Novi predlog posega v javne površine in površine, namenjene javni rabi. Za javne površine in površine v javni rabi v OPPN ni določenih konkretnih dopustnih odstopanj, so pa posredno za spremembo trase prometne infrastrukture, objekt R20/R23 je dopustno rekonstruirati ipd.

21. člen (etapnost gradnje)

(1) Posegi, ki so dopustni na obstoječih objektih, ureditev javnih površin ter ureditev prometne in komunalne infrastrukture v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah, ki predstavljajo zaključene funkcionalne celote.

(2) Novogradnje stavb v območju OPPN so razdeljene na šest etap: ...

- etapa 4: gradnja stavbe A6, podzemnih etaž in pripadajočih ureditev na parceli P1/3 v prostorski enoti PE1,
- etapa 5: gradnja stavb B1, B2, podzemnih etaž in pripadajočih ureditev v prostorski enoti PE2 ...

(9) Pred etapo 4 ali sočasno z njo morajo biti izvedeni:

- odstranitev stavb R6, R7, R8, R9, R10, R20, R23 in R26,
- rekonstrukcija dela Kavčičeve ulice v prostorski enoti C3 in gradnja tistega dela nove notranje ceste, ki je v prostorski enoti C6. Do izgradnje stavb v prostorski enoti PE3 se iz Kolinske ulice na novo notranjo cesto v prostorski enoti C4 lahko priključuje prekočasne enosmerne ceste, ki se jo izvede v prostorski enoti PE3,
- vsa načrtovana komunalna infrastruktura po novi notranji cesti (C6) in plinovod med severnim in južnim delom območja OPPN z navezavo na načrtovan plinovod ob Šmartinski cesti ali novi notranji cesti. Začasno, do izgradnje objekta D2 v prostorski enoti PE3, se lahko komunalni vodi namesto po cesti C6 izvedejo po začasni dostopni cesti preko prostorske enote PE3.

(10) Pred etapo 5 ali sočasno z njo morajo biti izvedeni:

- odstranitev stavb R19, R21, R22, R24, R25 in R26,
- rekonstrukcija dela Šmartinske ceste v prostorski enoti C1 od križišča Šmartinske ceste s Kolinsko ulico do postajališča mestnega linijskega prevoza potnikov,
- vsa načrtovana komunalna infrastruktura po Šmartinski cesti, južno od mestnega linijskega prevoza potnikov,
- gradnja tistega dela nove notranje ceste, ki je v prostorski enoti C6,
- vsa načrtovana komunalna infrastruktura po novi notranji cesti (v prostorski enoti C6).

(12) Za vsako etapo/podetapo je treba pridobiti eno gradbeno dovoljenje. Etape/podetape se lahko izvajajo sočasno ali v poljubnem vrstnem redu, razen etapi 3 in 4, ki ju ni dopustno izvajati pred etapo 2.

(13) Vrtec je treba urediti pred ali sočasno z izgradnjo prvih 200 stanovanj v območju OPPN.

(14) Stavbe se lahko gradi etapno tako, da se najprej izvede samo kletne etaže, lahko pa tudi pritličje, ostale nadzemne etaže pa je dopustno izvesti kasneje. Vsaka etapa mora biti izvedena kot funkcionalno zaključena celota pri čemer je treba konstrukcijske nastavke zaščititi in vizualno primerno zastreti. Pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za izvedene kletne etaže in pritličje je treba izvesti zunanjo ureditev parcele, namenjene gradnji, v primeru izvedbe samo kletnih etaž začasno tudi na površinah, kjer bodo kasneje izvedene nadzemne etaže ter urediti vse prostore v pritličju, ki so funkcionalno vezani na obratovanje dejavnosti v kleti (izhodi, požarna stopnišča ipd.) . Začasna zunanja ureditev obsega najmanj zatravitev, dostope do izhodov iz kletnih etaž in prehodnost območja.

Komentar:

Načrtovani posegi odstopajo od določil 21. člena odloka OPPN in sicer:

- rušitev stavb R20 in R23 je pogoj za gradnjo stavbe A6 v 4. etapi, medtem ko v 5. etapi, kjer bi se stavba R20/R23 morala smiselno obravnavati, rušitev ni zahtevana. Zahteva po rušitvi je ovira za nameravano rekonstrukcijo stavbe R20/R23,
- zahtevana je ureditev vrtca pred ali sočasno z izgradnjo prvih 200 stanovanj, vendar je vključena v prostorsko enoto PE1, na kar gradnja v PE2 nima vpliva.

33. člen (ureditev cest in priključevanje na javne ceste)

(9) V prostorski enoti C6 ima cesta naslednji profil:

- | | |
|-------------------|--------|
| - hodnik za pešce | 2,0 m |
| - vozni pas 2x | 6,0 m |
| - hodnik za pešce | 2,0 m |
| - skupaj | 10,0 m |

Komentar:

Načrtovani posegi odstopajo od določil 33. člena odloka OPPN in sicer je načrtovana cesta C6 v idejnem projektu široka približno 15 m.

35. člen (peš promet)

(1) Hodniki za pešce na cestah v prostorskih enotah C1, C2, C3, C4 in C6 so široki najmanj 2,0 m. Na severnem robu ceste v prostorski enoti C2 je mešana površina za pešce in kolesarje široka 2,5 m.

Komentar:

Načrtovani posegi odstopajo od določil prvega odstavka 35. člena odloka OPPN in sicer je širina hodnika za pešce v prostorski enoti C6 ožja od 2,0 m, za razliko od profila ceste C6 v OPPN, pa so poleg hodnikov za pešce načrtovane dodatne zelenice in kolesarske steze.

3.4 DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI

Na območju lokacijske preveritve ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta (DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena).

Na južnem delu območja lokacijske preveritve je v pripravi DPN, izdan je bil Sklep o pripravi državnega prostorskega načrta za Ljubljansko železniško vozlišče (Sklep Vlade RS, št. 35000-11/2013/5)

3.5 IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

4. PREDSTAVITEV NAČRTOVANE GRADNJE

4.1 VARIANTNE REŠITVE

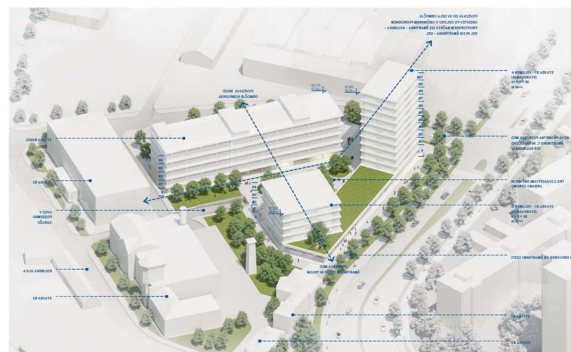
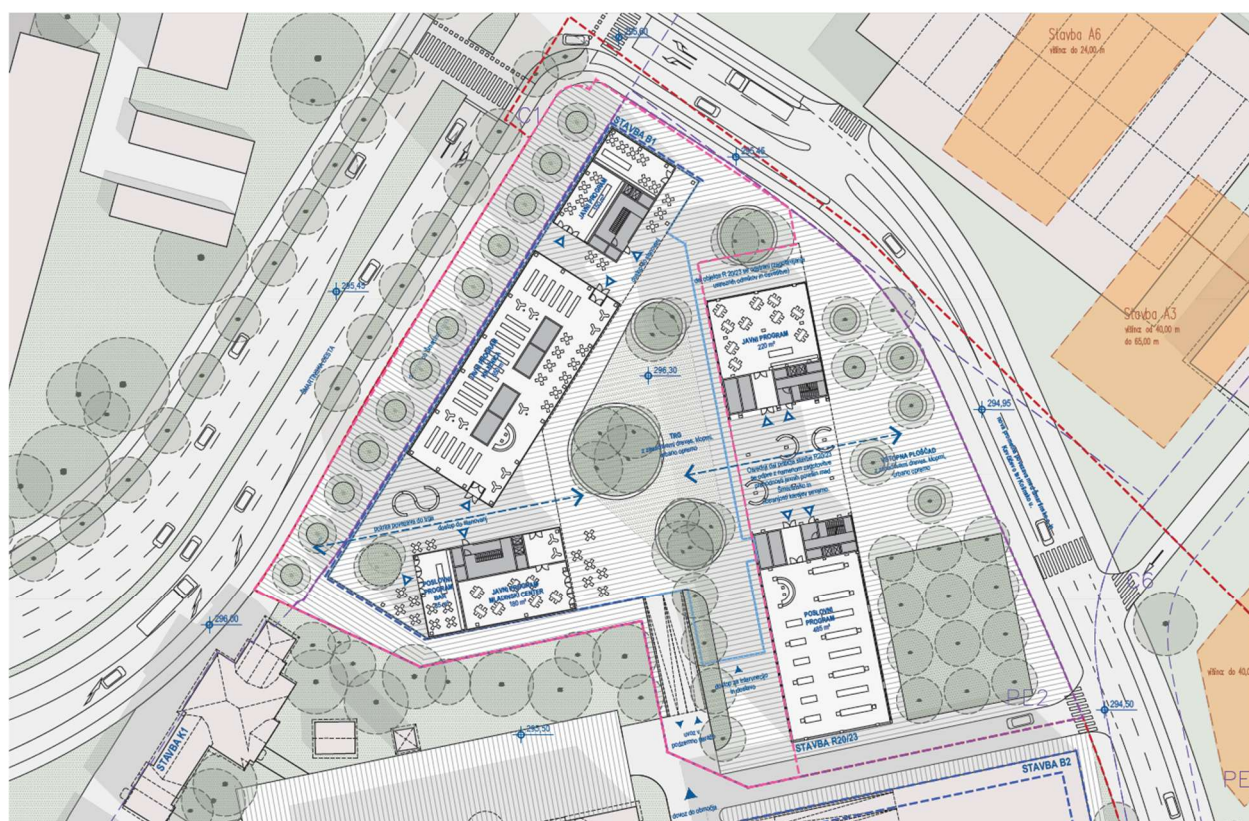
Zaradi odločitve investitorjev o ohranitvi in rekonstrukciji objekta R20/R23 ter odločitve MOL o spremenjeni prometni mreži v okolici prostorske enote PE2 so bile za severni del prostorske enote PE2 izdelane tri različne variantne rešitve urbanistične zasnove. Lokacijska preveritev je izdelana na podlagi variantne rešitve Studia Kalamar.

Sledi prikaz variantnih rešitev:

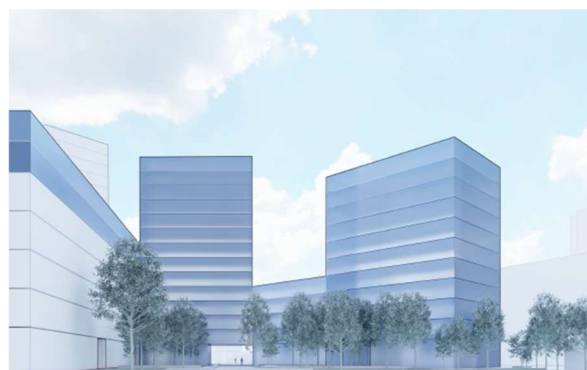
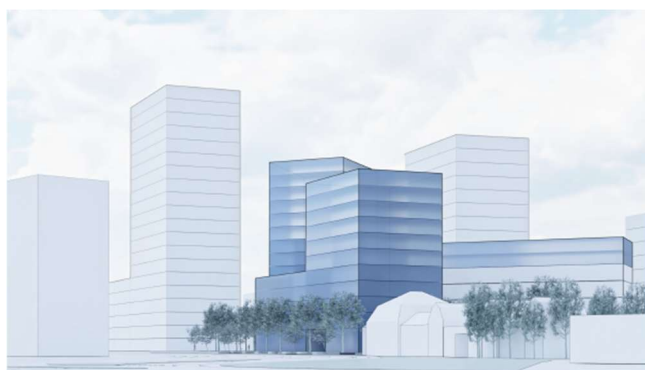
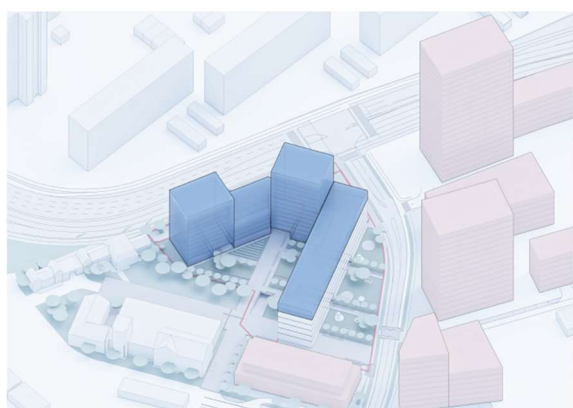
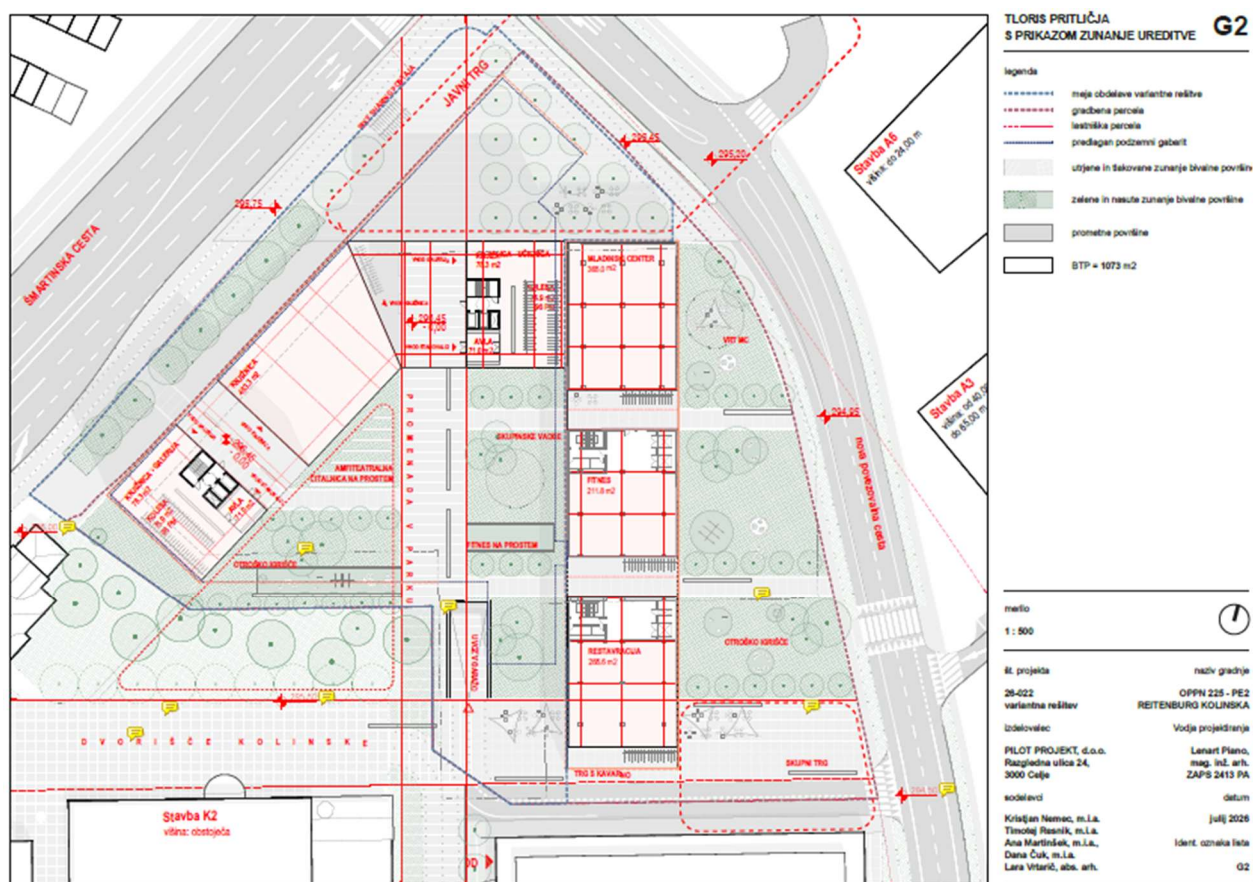
1. Studio Kalamar



2. Elementarna d.o.o.



3. PILOT PROJEKT, studio za arhitekturo, d.o.o.



4.2 INVESTICIJSKA NAMERA, PRELIMINARNA ZASNOVA OBJEKTOV B1, B2 IN R20/R23

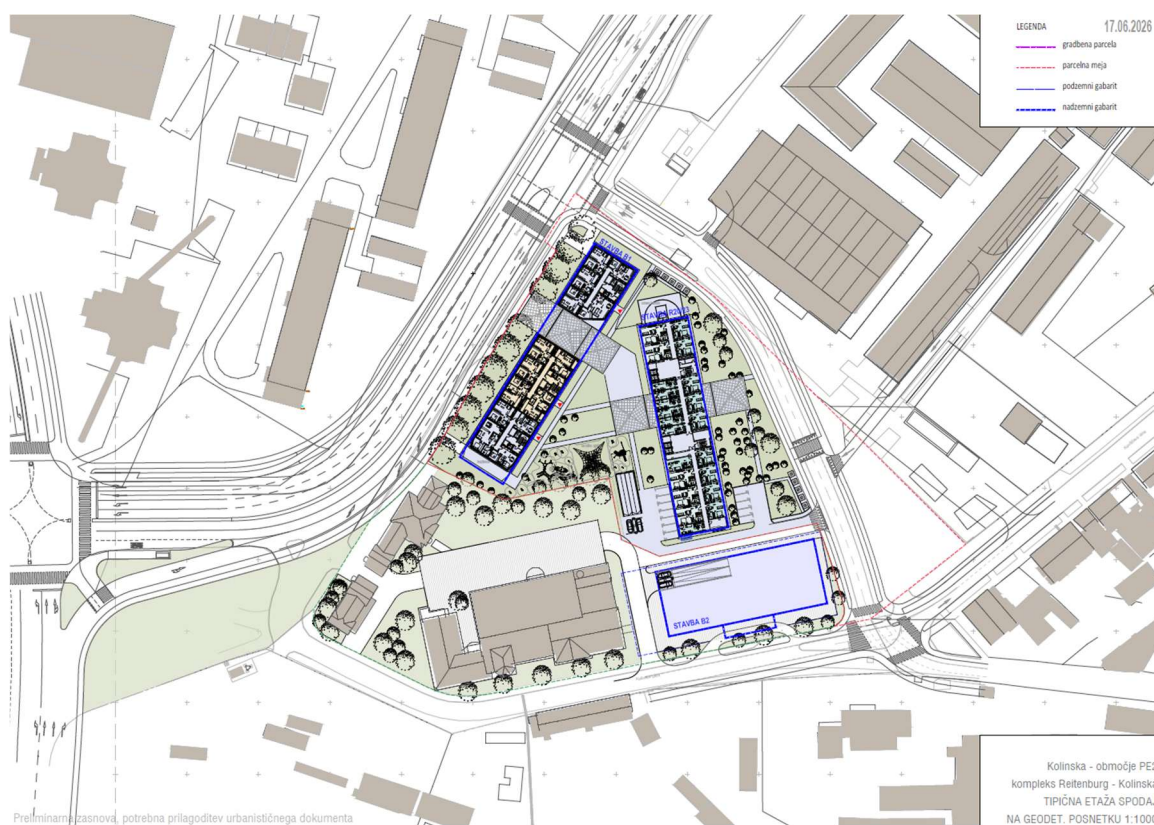
Investitorja Atlantic Grupa in Reitenburg imata namen razdeliti prostorsko enoto PE2 in ustvariti možnost neodvisnega razvoja projektov dveh investorjev. Ob delitvi nastane nekaj situacij, za katere je treba v postopku Lokacijske preveritve vzpostaviti pravno podlago za izdelavo projektne dokumentacije in pridobitev ločenih gradbenih dovoljenj. Ob razvoju rešitev projekta se je izkazalo, da ima MOL namen na meji med prostorskimi enotami PE1, PE2 in PE3 vpeljati novo prometnico (C6), ki bo po prometnih študijah omogočila kvalitetnejše funkcioniranje širšega prostora.

Opis zasnove:

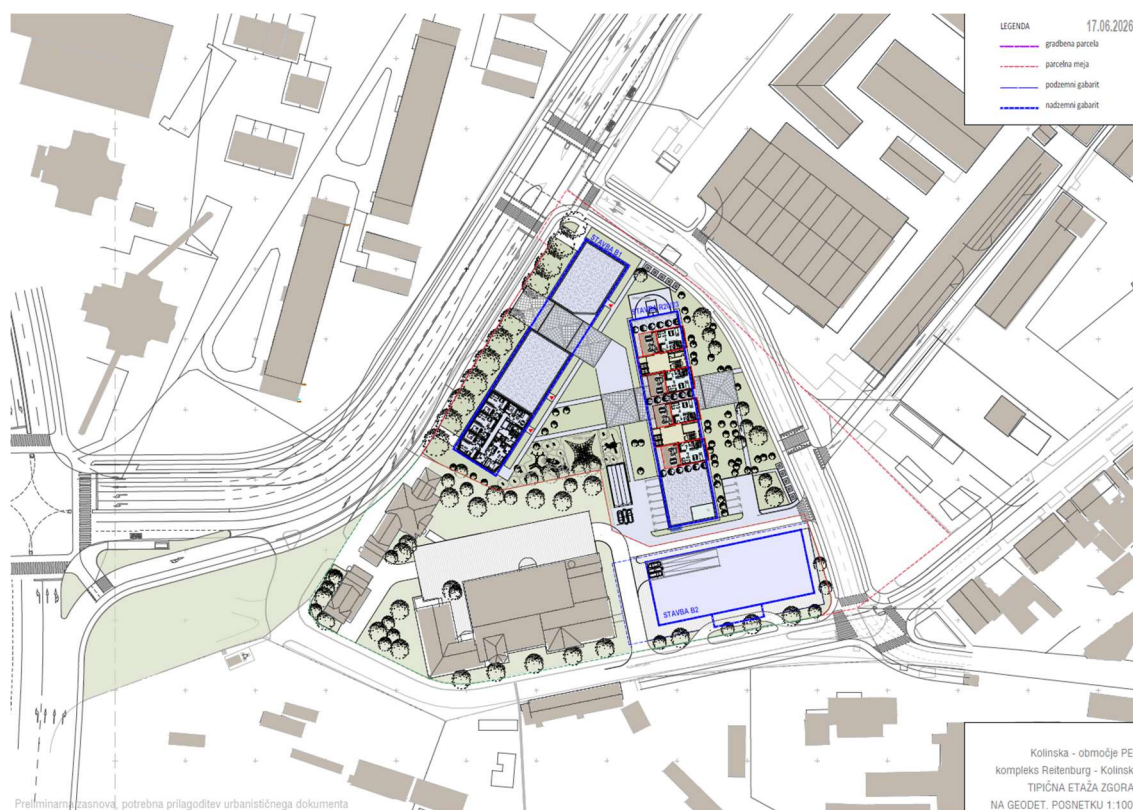
Po razdelitvi območja prostorske enote PE2 se na območju investitorja Reitenburg načrtuje ureditev dveh stavb: gradnja nove B1 in rekonstrukcija ter sprememba namembnosti obstoječe R20/R23. Ključna odločitev razvoja projekta je ohranitev obstoječe stavbe R20/R23, s tem da se stavbo zaradi zagotavljanja zadostnih odmikov med stavbami na severnem delu skrajša glede na obstoječo konstrukcijo za približno 6 m. Gre za objekt, ki je bil v osemdesetih letih zgrajen po takrat inovativnem principu vertikalne proizvodnje. Objekt s petimi nadzemnimi etažami, eno funkcionalno kletno etažo in zakloniščem v drugi kleti je zgrajen z zglednimi etažnimi višinami in visokimi dopustnimi obtežbami. Skeletna gradnja s fasadno opno samo kot polnilom ponuja širok razpon možnosti rabe. Prevladala je misel o ureditvi mikrostanovanj, ki jih geometrija dopušča brez večjih posegov v konstrukcijo. Tudi dejstvo, da je v drugi kleti urejeno funkcionalno zaklonišče, je element, ki govori v prid ohranitvi objekta. Vedno bolj se moramo zavedati vrednosti obstoječih stavb in ne avtomatsko načrtovati njihovega rušenja. Ohranitev konstrukcije stavbe in ponovna raba v novem urbanem utripu je v skladu s trajnostnimi načeli. Obstoječa konstrukcija in nov program objekta vzpostavljata dovolj napetosti, iz katerih bo nastal nov, lahko tudi vznemirljiv arhitekturni izraz. Stavba R20/R23 s svojo geometrijo vpliva na ureditev preostalega dela območja.

Stavba R20/R23 z dominantno lego na parceli postane močan element kompozicijske smeri. Ohranitev stavbe R20/R23 vnese v prostor nove determinante, ki postavljajo geometrijo objekta B1 po določitvi OPPN pod vprašaj. Po napotilu mestne uprave je bil zasnovan objekt z geometrijo, ki bolje ureja nova razmerja v prostoru. Stavba B1 z novo zasnovo poudarjeno naslavlja prihod s strani podvoza pod železniško progo in s strani Vilharjeve ceste, ter tako nakazuje prehod v novo urbanizirano območje Partnerstvo Šmartinska. Na južnem delu območja v lasti Reitenburg se ob Šmartinski cesti najprej dviga stolp z dinamično strukturo, ki deluje kot čelo novih ureditev. V smeri proti severu se objekt nadaljuje kot ulična zazidava z višino pritličja in štiri nadstropja, ki se pred severnim iztekom prekine z vmesnim urbanih predihom – tržno površino. Prostor prehodnega trga postane pomemben vhod v nove ureditve, ki se bodo razvijale proti severu do velikega parka v prostorski enoti PE1, ki se razteza v BTC. V nadaljevanju se namreč tudi v pritličju stavbe R20/R23 predvidi širok prehod, ki bo omogočal gibanja prebivalcev iz osrčja novih ureditev proti Šmartinski cesti in naprej proti jugu v bodoči park ter proti centru mesta. Stavba B1 do obstoječih objektov Kolinske, ki so varovani kot kulturna dediščina, ustvarja primerno kompozicijsko distanco, navdih za fazetirano oblikovanje čela stolpa povzema po dinamičnih linijah fasade glavnega objekta Kolinske ob Šmartinski cesti. V stavbi B1 so v celotnem pritličju načrtovani javni programi: knjižnica, mladinski center in lokal.

Stavbi B1 in R20/R23 gradbeno-investicijsko obravnavamo ločeno. Stavba R20/R23 je obstoječa in bo doživela spremembo namembnosti in rekonstrukcijo, tako da bodo na njej bolj kot težka gradbena dela večinoma potekala obrtniška dela. Stavba B1 je novogradnja, ki se jo zasnuje za pokrivanje vseh potrebnih lastnih kapacitet in tudi kapacitet parkiranja stavbe R20/R23.



Slika 20: Investicijska namera, Ureditvena situacija pritličje, Tipična etaža spodaj (vir: naročnika)



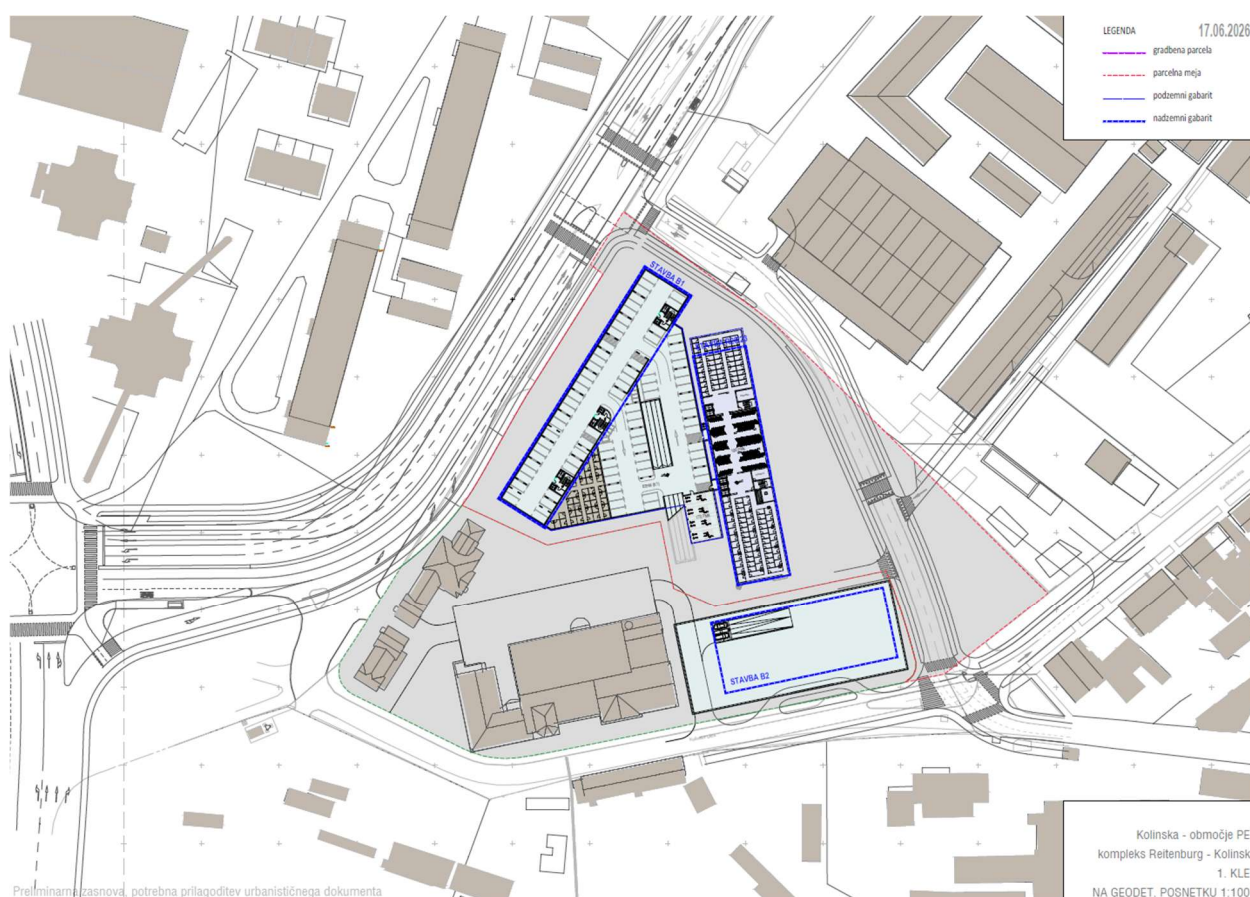
Slika 21: Investicijska namera, Ureditvena situacija, Tipična etaža zgoraj (vir: naročnika)

Stavba R20/R23 ima obstoječo etažnost: dve kletni etaži, pritličje in štiri nadstropja. V kletih in delno v pritličju se uredijo shrambe, kolesarnice in prostori za eventualne strojne naprave. V nadstropjih se v okviru danosti konstrukcijskega rastra, ki znaša 6,40 m, uredi manjša stanovanja, od tega precej mikrostanovanj s površinami okrog 25 m². Na strehi stavbe se načrtuje štiri »hiše« – lesene montažne dvoetažne bivalne enote z lastnimi terasnimi vrtovi, s pogledi na zahod in proti ljubljanskemu gradu. S spremembo namembnosti in prenovalo se želi ohraniti industrijski izraz stavbe – projekt ima tako kot recimo projekt ROG možnost postati nov lep primer ponovne integracije industrijskih objektov v novo urbano tkivo Ljubljane.

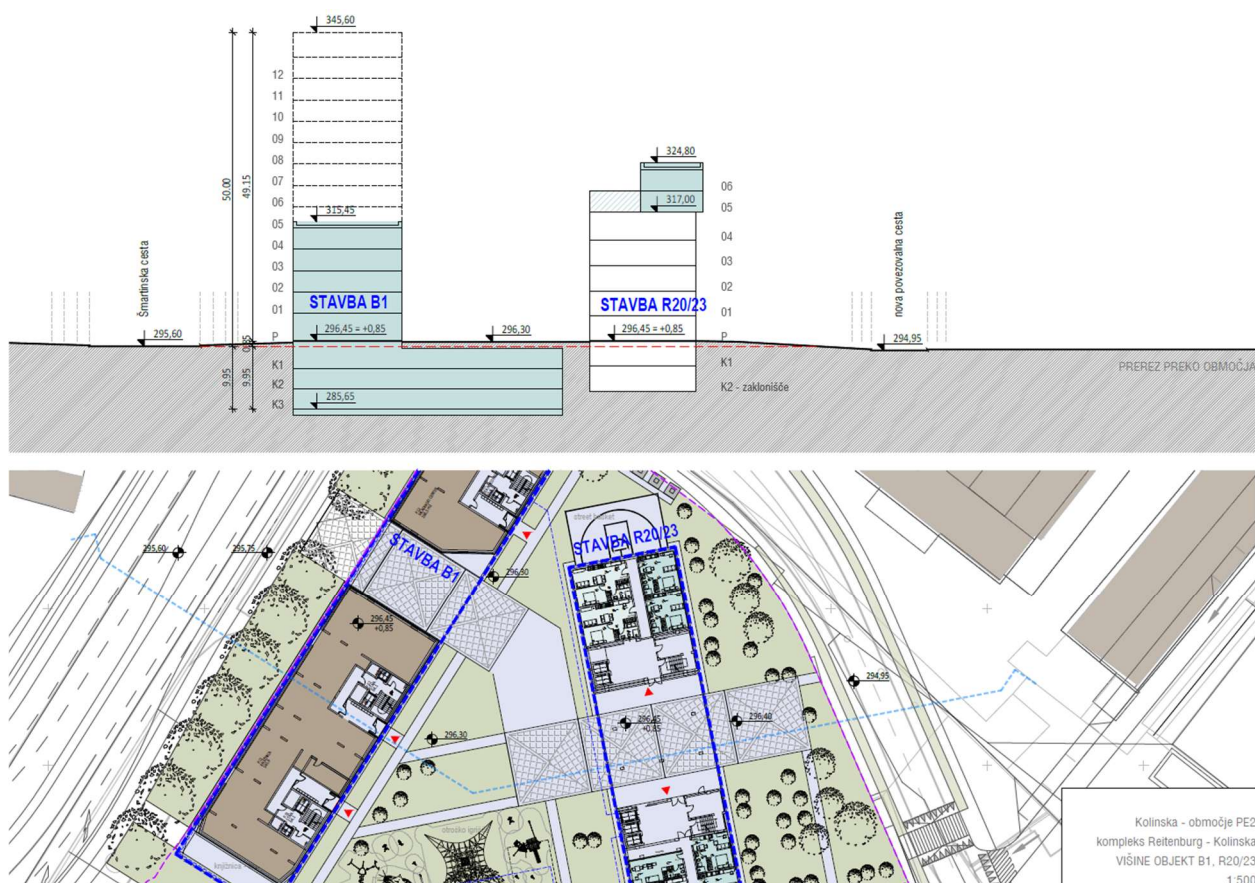
Stavba B1 ima tri kletne etaže, v nižjem delu etažnost P+4, v višjem etažnost P+12. Zasnovana je z dvostransko ureditvijo stanovanj – na Šmartinsko cesto in na dvorišče. Kompozicija ima tri komunikacijska jedra, ki skupaj z betonsko opno zagotavljajo dobre pogoje za racionalno in potresno varno gradnjo. V treh kletih se uredi parkiranje, shrambe in prostore za strojne naprave. V pritličju se uredi nekaj javnega programa, kolesarnice in stanovanja. V zgornjih etažah se načrtuje samo stanovanjski program.

Investitor Atlantic Grupa na južnem delu prostorske enote PE2 načrtuje izgradnjo poslovne stavbe B2. Ureditve glavnega uvoza za stavbo B2 je načrtovana z južne strani, s Kolinske ulice. Ob gradnji se bo uredilo tudi okolico stavbe z novimi tlakovanji in zelenicami.

Na meji med prostorskimi enotami PE1, PE2 in PE3 MOL načrtuje vpeljavo nove ceste, ki v OPPN ni načrtovana oziroma je predvidena le v južnem delu s priključkom s Kavčičeve ulice (C6), potem pa zavije proti severovzhodu. V grafičnih prilogah je prikazana trasa ceste, kot je bila usklajevana s sodelujočimi investitorji Reitenburg, Atlantic Grupa in Corwin.



Slika 22: Investicijska namera, Ureditvena situacija 1. klet (vir: naročnika)



Slika 23: Investicijska namera, višine stavb B1 in R20/R23 (vir: naročnika)



Slika 24: Investicijska namera, prikaz umestitve stavb B1, B2 in R20/R23 na območje PE2 (vir: naročnika)



Slika 25: Investicijska namera, prikaz umestitve stavb B1, B2 in R20/R23 na območje PE2 (vir: naročnika)



Slika 26: Investicijska namera, prikaz stavbe B1, preboj s trgov (vir: naročnika)

4.3 Odstopanja od določil OPPN

Vlagatelja lokacijske preveritve z lokacijsko preveritvijo predlagata, da se za namen izpolnitve gradbene namere **dopusti individualno odstopanje** od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN.

Opis odstopanj

V okviru lokacijske preveritve se predlagajo individualna odstopanja od posameznih določil veljavnega OPPN za zagotovitev izvedljivosti projekta. Predlagana so odstopanja od določil glede:

- umestitve in velikosti stavbe B1,
- višine stavb B1, B2 in R20/R23,
- dopustnega BTP v prostorski enoti PE2,
- največjega dovoljenega števila stanovanjskih enot,
- etapnosti v povezavi z zagotavljanjem vrtca in rušitvijo stavbe R20/R23 v etapi 4,
- zasnove trga ter poteka in širine ceste C6,

ter posledično:

- obsega prostorskih enot PE2 in C6,
- gradbenih parcel in javnih površin.

Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz odloka OPPN glede:

7. člena (vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- od določil tretjega odstavka, in sicer tako, da so lahko javni trg in parkovne površine zasnovani kot poljavni trg, v drugačni obliki, manjša poljavna parkovna površina med objekti Kolinske pa ni načrtovana.

9. člena (zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

- od določil drugega odstavka, in sicer tako, da je zunanja ureditev (trg, parkovne površine) lahko zasnovana drugače kot določa OPPN, tako da je prilagojena spremenjeni prometni ureditvi in umestitvi stavb,
- od določil devetega odstavka, in sicer tako, da gre za dvosmerno cesto z dvema hodnikoma za pešce, kolesarskima stezama in zelenicama, ki poteka med prostorskima enotama C1 in C3.

13. člena (tlorisni gabariti)

- od določil drugega in tretjega odstavka, in sicer tako, da stavba B1 lahko presega gradbeno linijo in gradbene meje oziroma se le-te določijo drugače z lokacijsko preveritvijo ter dopustno dolžino stavbe (88,5 m) ter da se doda stavba R20/R23 (dopustna dolžina: 75,0 m, dopustna širina: 18,1 m) in uvozno-izvozno klančino v klet stavbe B1.

14. člena (višinski gabariti in etažnost)

- od določil drugega odstavka, in sicer tako, da je dopustna etažnost stavbe B1 do P+12 in stavbe R20/R23 dodatni 2 etaži nad obstoječo streho (P+4+2T),

- od določil tretjega odstavka, in sicer tako, da je višina stavbe B1 lahko do 50 m in višina stavbe B2 do 20,00 m.

16. člena (zmogljivost območja)

- od določil drugega odstavka glede površin, in sicer tako, da lahko površine prostorskih enot PE2 in C6 ter BTP odstopajo od določenih z OPPN v skladu s spremembo zasnove objektov, zunanjih površin in prometne ureditve,
- od določil drugega odstavka glede števila stanovanj, in sicer tako, da je lahko število stanovanj tudi večje od določenega z OPPN v skladu s spremembo zasnove objektov in rekonstrukcijo obstoječega objekta v večstanovanjski objekt,

17. člena (usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

- od določil prvega odstavka, in sicer tako, da so ob rekonstrukciji in spremembi namembnosti objekta R20/R23 dopustni tudi posegi v konstrukcijo in nadzidave,

18. člena (objekti, predvideni za odstranitev)

- od določil prvega odstavka, in sicer tako, da odstranitev ni obvezna, če se izvede rekonstrukcija,

19. člena (načrt parcelacije)

- od določil prvega odstavka, in sicer tako, da se dopusti tudi drugačno parcelacijo, kot je navedena v odloku OPPN, v skladu s spremembo zasnove objektov, zunanjih površin in prometne ureditve,

20. člena (javne površine)

- od določil drugega, tretjega, četrtega, petega in šestega odstavka, in sicer tako, da se dopusti tudi drugačno določitev javnih površin in površin, namenjenih javni rabi, kot je navedeno v odloku OPPN, v skladu s spremembo zasnove objektov, zunanjih površin in prometne ureditve,

21. člena (etapnost gradnje)

- od določil devetega odstavka, in sicer tako, da se dopusti odstopanje od zahteve po odstranitvi objekta R20/R23,
- od določil drugega, tretjega in dvanajstega odstavka, in sicer tako, da je dopustno gradnjo v PE2 deliti na več podetap,
- od določil trinajstega odstavka, in sicer tako, da ureditev vrtca pred ali sočasno z izgradnjo prvih 200 stanovanj ni obvezna, ampak se vrtec zgradi v tisti etapi, ko se izkaže potreba po novem vrtcu na podlagi mnenja pristojnega organa MOL, s preveritvijo prostih mest v vrtcih.

33. člena (ureditev cest in priključevanje na javne ceste)

- od določil devetega odstavka, in sicer tako, da se dopusti odstopanje od določenega profila ceste v prostorski enoti C6,

35. člena (peš promet)

- od določil prvega odstavka, in sicer tako, da je širina hodnika za pešce v prostorski enoti C6 lahko ožja od 2,0 m.

5. UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNEGA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

5.1 UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

V skladu s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev novi instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejšo prilagajanje in manjše spremembe izvedbene regulacije prostora. ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s prvim odstavkom 136. člena določa, da če zaradi obstoja objektivnih okoliščin investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju iz OPPN, lahko občina z instrumentom lokacijske preveritve investitorju dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi podrobne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo investicijske namere, ki zaradi objektivnih okoliščin ne izpolnjuje posameznih prostorskih pogojev iz OPPN.

ZureP-3 v drugem odstavku 136. člena natančno opredeljuje objektivne okoliščine, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPPN. V obravnavanem primeru se lokacijska preveritev nanaša na naslednje objektivne okoliščine:

- druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3,
- nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo prostorskega izvedbenega akta niso bile uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd. iz druge alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 ter
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta iz tretje alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3.

5.1.1 UTEMELJITEV IN OBRAZLOŽITEV PREDLAGANEGA INDIVIDUALNEGA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPPN so:

1. Nova prometna ureditev

Nova prometna ureditev širšega območja, ki je bila predlagana v petih spremembah in dopolnitvah OPN MOL ID, ukinja obstoječe priključevanje Kolinske ulice na Šmartinsko cesto za motorni promet, zato je predvidena nova prometna povezava, ki poteka po vzhodni strani prostorske enote PE2, deloma po prostorski enoti C6, nato pa se nadaljuje do Šmartinske ceste. Glede na dejstvo, da bo nova prometna rešitev močno vplivala na zasnovo objektov in ureditev, je utemeljeno odstopanje od dosedanjih prometnih ureditev, kjer ta povezava niti ni bila predvidena. Cesta C6 se bo priključevala na istem mestu, kot je predvidena že v OPPN, v križišču Kolinske ulice, Kavčičeve ulice in ceste Ob Zeleni jami, v podaljšku pa se bo priključevala na Šmartinsko cesto.

Zaradi nove prometne povezave (podaljšana C6) bo načrtovani trg med prostorskima enotama PE1 in PE2 prekinjen, zato je treba zasnovo odprtih površin v PE2 ustrezno prilagoditi in spremeniti.

Odgovor na umestitev prometne povezave C6 na območje, kjer je OPPN predvidel skupni trg med prostorskima enotama PE1 in PE2, je preoblikovana zasnova območja. Stavba B1 je namenjena večstanovanjskemu programu z javnim programom v pritličju. Umestitev stavbe B1 sledi poteku Šmartinske ceste in omogoča tudi umestitev tržne površine in javnega programa ob njej. Ta prostor postane pomemben vhod v nove ureditve, ki se bodo razvijale proti severu do velikega parka, ki se razteza v BTC. V nadaljevanju se namreč tudi v pritličju stavbe R20/R23 predvidi širok prehod, ki bo omogočal prehodnost območja in gibanje prebivalcev iz osrčja novih ureditev proti Šmartinski cesti in naprej proti jugu v bodoči park ter proti centru mesta.

Nova prometna ureditev za investitorja predstavlja objektivno okoliščino, saj je nista povzročila niti nanjo ne moreta vplivati. Gre za posledico odločitve MOL pri pripravi novih sprememb in dopolnitev OPN MOL ID.

Ta objektivna okoliščina torej izpolnjuje vse pogoje iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj je omejujoča, zvezana z lokacijo, investitorja nanjo ne moreta vplivati in onemogoča izvedbo investicije v okviru vseh PIP, določenih z OPPN, zato predstavlja objektivno okoliščino, ki utemeljuje predlagana odstopanja.

2. Ohranitev in rekonstrukcija stavbe R20/R23

Stavba R20/R23, ki jo OPPN primarno predvideva za rušitev, se bo ohranila in rekonstruirala, saj gre za kvalitetno gradnjo, ki omogoča celovito prenovo po sodobnih standardih. Tloris objekta omogoča umestitev stanovanjskega programa z vsemi pripadajočimi površinami. Glede na kvalitetno konstrukcijo in statično ustrezen objekt je možna tudi nadzidava v obliki terasne etaže na strehi stavbe.

Dejstvo, da je v drugi kleti urejeno funkcionalno zaklonišče, je dodaten element, ki govori v prid ohranitvi objekta. V sedanjosti se moramo vedno bolj zavedati vrednosti obstoječih stavb in ne avtomatsko načrtovati njihovega rušenja. Ohranitev konstrukcije stavbe (z delnim skrajšanjem v severnem delu zaradi zagotavljanja zadostnih odmikov med objekti) in ponovna raba v novem urbanem utripu je v skladu s trajnostnimi načeli.

Stavba R20/R23 s svojo geometrijo vpliva na ureditev preostalega dela območja. Stavbi B1 in B2 se ji prilagajata. Stavba B1 z novo zasnovo poudarjeno naslavlja prihod s strani podvoza pod železniško progo in s strani Vilharjeve ceste, ter tako nakazuje prehod v novo urbanizirano območje Partnerstvo Šmartinska. Glede na stavbo R20/R23 je zamaknjena, tako da je medsebojni vpliv obeh stavb kar najbolj zmanjšan.

Stavba R20/R23 z dominantno lego na parceli postane močan element kompozicijske smeri. Ohranitev stavbe R20/R23 vnese v prostor nove determinante, ki postavljajo geometrijo stavbe B1 po določilih OPPN pod vprašaj, enako pa tudi nov program v stavbi B1.

Obstoj stavbe R20/R23, njene dimenzije in lokacija so objektivna okoliščina, na katero investitorja ne moreta vplivati.

Obstaja tudi možnost, da se ta stavba odstrani, vendar bi bilo z gledišča trajnostnega razvoja, varstva okolja in tudi racionalne gradnje tako stavbo nesmiselno odstraniti. Treba jo je zgoj

prenoviti in nameniti stanovanjski rabi. Obstoječe zaklonišče v drugi kleti te stavbe je tudi pomemben razlog za njeno ohranitev.

Ohranitev te stavbe in njene dominantne vloge na območju lokacijske preveritve pa je tudi omejujoča okoliščina, ki je zvezana z lokacijo, torej z območjem lokacijske preveritve in ga v arhitekturnem smislu definira povsem drugače, kot je predvideno v OPPN. Ohranitev te stavbe, ki je edino smiselna in racionalna odločitev, pa pomeni, da je onemogočena izvedba investicijske namere investitorjev skladno z vsemi PIP, ki jih določa OPPN.

Ohranitev in rekonstrukcija stavbe R20/R23 torej narekuje vrsto novih arhitekturnih in urbanističnih rešitev, ki predstavljajo v širšem smislu tehnične in tehnološke rešitve. Te rešitve med pripravo OPPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora in varstva okolja. Ohranitev obstoječe stavbe je nedvomno manj obremenjujoča za okolje, hkrati pa predstavlja tudi prispevek k ohranitvi in revitalizaciji stavbne dediščine, kar je primernejše z vidika doseganja ciljev urejanja prostora.

Nedvomno torej dejstvo ohranitve stavbe R20/R23 predstavlja objektivno okoliščino iz druge alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj gre za tehnične in tehnološke rešitve, ki med pripravo OPPN niso bile uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora in varstva okolja.

3. Medsebojna neskladnost PIP, določenih z OPPN

Treba je odpraviti neskladje dikcij glede stavbe R20/R23, ki v naravi predstavlja konstrukcijsko en objekt, v odloku OPPN pa je navedena kot da gre za dve stavbi R20 in R23. Možnost rekonstrukcije te stavbe je dopustna v 17.členu, v nadaljevanju pa ni obravnavana v nobenih drugih določbah OPPN. Ni navedena niti v določbah o zasnovi zazidave (8. člen OPPN), niti v tlorisnih gabaritih (13. člen), v višinskih gabaritih (14. člen), zahteva odstranitev objektov R20 in R23, neskladja pa so tudi pri drugih določbah besedilnega dela OPPN in v grafičnih kartah OPPN.

Ohranitev te stavbe in njene dominantne vloge na območju lokacijske preveritve pa je tudi omejujoča okoliščina, ki je zvezana z lokacijo, torej z območjem lokacijske preveritve in ga v arhitekturnem smislu definira povsem drugače, kot je predvideno v OPPN.

Ta nasprotja PIP, ki jih določa OPPN, izpolnjujejo pogoje za objektivno okoliščino iz tretje alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, torej medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Glede na navedeno so izpolnjeni pogoji iz prve, druge in tretje alineje 2. odstavka 136. člena ZUreP-3.

5.1.2 UTEMELJITEV POSAMEZNIH Odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev z objektivnimi okoliščinami

Na območju lokacijske preveritve se dopusti naslednje individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz odloka OPPN na podlagi utemeljitve z objektivnimi:

Odstopanje od PIP iz 7. člena (vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- Dopusti se odstopanje od določil tretjega odstavka 7. člena odloka OPPN, in sicer tako, da so lahko javni trg in parkovne površine zasnovani drugače kot določa OPPN, kot poljavni trg, v drugačni obliki, prilagojeno spremenjeni prometni ureditvi in umestitvi stavb.

in

Odstopanje od PIP iz 9. člena (zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

- Dopusti se odstopanje od določil drugega odstavka 9. člena odloka OPPN, in sicer tako, da je zunanja ureditev (trg, parkovne površine) lahko zasnovana drugače kot določa OPPN, tako da je prilagojena spremenjeni prometni ureditvi in umestitvi stavb.

Zunanja ureditev v območju lokacijske preveritve ne more biti izvedena, kot jo določa OPPN na karti 4.2 Zazidalna situacija – nivo pritličja, glavni razlog za to pa sta nova prometna ureditev s spremenjeno cesto C6 in ohranitev stavbe R20/R23 ter vse s tem povezane spremembe.

Nova prometna ureditev C6 poteka preko z OPPN načrtovanega nepozidanega prostora med stavbami B1, B2, A1, A3 in A6 ter s tem onemogoči njegovo predvideno funkcijo, to je vzpostavitev trga in parkovnih površin za povezovanje prostorskih enot PE1 in PE2. Tudi ohranitev stavbe R20/R23 vpliva na zasnovo zazidave in ureditve območja lokacijske preveritve, saj se prav tako kot nova prometna povezava C6 nahaja na območju načrtovanega trga in parkovnih površin.

Koncept ureditve trga je bil povezan s programom v sosednji prostorski enoti PE1, kjer je načrtovan muzej. Da bi trg lahko opravljal svojo funkcijo, bi moral biti zaprt za motorni promet. Po umestitvi nove prometne povezave preko trga pa trg v obliki, načrtovani z OPPN, postane neustrezen, zato je treba trg preoblikovati in ga na drug način vključiti v prostorski enoti PE1 in PE2. Tudi ohranjena in rekonstruirana stavba R20/R23 zahteva drugačno izvedbo trga in zelenih parkovnih površin severno od stavbe B2, ki so klinaste oblike na prostoru med stavbo R20/R23 in novo cesto C6 ter med stavbo R20/R23 in stavbo B1.

Nova prostorska zasnova v prostorski enoti PE2 zato novi trg načrtuje kot širok prehod preko stavb B1 in R20/R23 in območja, ki se nato nadaljuje v parkovne ureditve med stavbama B1 in R20/R23 ter vzhodno od stavbe R20/R23. Na ta način omogoča prost prehod skozi območje v več smereh in nudi javno dostopne površine trga v notranjosti območja.

Individualno odstopanje od PIP iz 7. in 9. člena je tako utemeljeno v:

- prvi alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ker je zaradi objektivne okoliščine poteka nove ceste C6 močno zmanjšano in bistveno preoblikovano območje lokacijske preveritve, ki je namenjeno pozidavi;
- drugi alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj objektivna okoliščina ohranitve stavbe R20/R23 zahteva bistveno drugačno zasnovo zazidave in ureditve območja;
- tretji alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 (neskladni PIP znotraj OPPN), saj PIP niti v 9. členu niti na karti 4.2. OPPN sploh ne predvidevajo možnosti ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 in ne določajo alternativne zasnove zazidave zaradi te ohranitve.

Odstopanje od PIP iz 13. člena (tlorisni gabariti)

- Dopusti se odstopanje od določil drugega in tretjega odstavka 13. člena odloka OPPN, in sicer tako, da stavba B1 lahko presega gradbeno linijo in gradbene meje oziroma se le-te določijo drugače z lokacijsko preveritvijo, dopustno dolžino stavbe (88,5 m) ter da se doda stavba R20/R23 in uvozno-izvozno klančino v klet stavbe B1.

Tudi pri odstopanju od PIP iz 13. člena odloka OPPN sta poglobitveni objektivni okoliščini nova cestna povezava C6 in ohranitev stavbe R20/R23. Potek nove prometne povezave C6 vpliva na zasnovo stavbe B1, ker pomembno zmanjša in preoblikuje območje za gradnjo stavb B1 in B2. Stavba se oblikuje kot podolgovata lamela ob Šmartinski cesti, zato je njena dolžina bistveno večja od tiste, ki jo predvideva OPPN. Obenem mora biti stavba prilagojena poteku Šmartinske ceste tako, da je pritličje povezano z javnimi površinami ob cesti. Posledično mora odstopati od gradbene linije in gradbene meje, kot sta določeni v OPPN.

Druga pomembna objektivna okoliščina, ki utemeljuje odstopanja od tega člena, je ohranitev in rekonstrukcija stavbe R20/R23. Najprej je treba upoštevati, da se na območju lokacijske preveritve nahaja obstoječa stavba, ki v tem členu ni posebej predvidena, čeprav OPPN sicer omogoča ohranitev in rekonstrukcijo obstoječih stavb. Ohranitev in rekonstrukcija stavbe R20/R23 močno vpliva na drugačno oblikovanje in lego stavbe B1, saj je treba zagotoviti večji odmik od stavbe R20/R23. Tudi stavba B2 je zaradi zagotavljanja odmika od stavbe R20/R23 zasnovana ožje in zato odstopa od gradbene meje, predvidene v OPPN, vendar je za razliko od stavbe B1 ne presega, ampak se odmika od gradbene meje v notranost le-te. Poleg tega ohranitev stavbe R20/R23 onemogoča oblikovanje skupne kleti za stavbi B1 in B2, tako da morata imeti vsaka svoje kletne etaže.

Zaradi ohranitve stavbe R20/R23 je podana tudi objektivna okoliščina neskladja med PIP, določenimi v OPPN, saj tlorisni gabariti, navedeni v tem členu, ne obravnavajo tlorisnih gabaritov te stavbe.

Individualno odstopanje od PIP iz 13. člena je tako utemeljeno v:

- prvi alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ker je zaradi objektivne okoliščine poteka nove ceste C6 močno zmanjšano in bistveno preoblikovano območje lokacijske preveritve, ki je namenjeno gradnji stavb, zato morata biti stavbi B1 in B2 oblikovani in umeščeni drugače, kot določa OPPN;
- drugi alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj objektivna okoliščina ohranitve stavbe R20/R23 zahteva umestitev lokacije te stavbe v območje lokacijske preveritve in drugačno oblikovanje in umestitev stavb B1 in B2;
- tretji alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 (neskladni PIP znotraj OPPN), saj PIP v 13. členu OPPN sploh ne predvidevajo možnosti ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 in ne določajo njenih tlorisnih gabaritov.

Odstopanje od PIP iz 14. člena (višinski gabariti in etažnost)

- Dopusti se odstopanje od določil drugega odstavka 14. člena odloka OPPN, in sicer tako, da je dopustna etažnost stavbe B1 do P+12 in stavbe R20/R23 dodatni 2 etaži nad obstoječo streho (P+4+2T).
- Dopusti se odstopanje od določil tretjega odstavka 14. člena odloka OPPN, in sicer tako, da je višina stavbe B1 lahko do 50 m, višina stavbe B2 do 20,00 m in višina stavbe R20/R23 do 29,00 m

Navedena odstopanja od določil glede etažnosti in višine objektov B1, B2 in R20/R23 so, enako kot odstopanja v zvezi z umestitvijo stavb, povezana s poglavitnima objektivnima okoliščinama. To sta ohranitev stavbe R20/R23 in nova cestna povezava C6, kot že obravnavano pri prejšnjem odstopanju. Ohranitev stavbe R20/R23 vnese v prostor nove determinante, zaradi katerih geometrija objekta B1 po določitih OPPN ni več ustrezna. Zaradi spremenjene lege in programa stavbe B1 je potrebna prilagoditev tlorisnih dimenzij za zagotovitev ustrezne velikosti stanovanjskih površin. Zaradi spremenjene lege in lamelne oblike se prilagaja tudi etažnost stavbe.

Stavba B1 z novo zasnovo poudarjeno naslavlja prihod s strani podvoza pod železniško progo in s strani Vilharjeve ceste, ter tako nakazuje prehod v novo urbanizirano območje Partnerstvo Šmartinska. Na južnem delu območja ob Šmartinski cesti se v stavbi B1 najprej dviga stolp z dinamično strukturo, ki deluje kot čelo novih ureditev. V smeri proti severu se stavba nadaljuje kot ulična zazidava z višino pritličja in štirih nadstropij, ki se pred severnim iztekom prekine z vmesnim urbanih predihom.

Za stavbo R20/R23 OPPN določa, da se jo lahko rekonstruira v obstoječih dimenzijah. V OPPN možnost rekonstrukcije ni bolj podrobno obdelana, posledično ni bilo dovolj preverjeno in ugotovljeno, da gre za stavbo z močno konstrukcijo in visokimi dopustnimi obtežbami, kar dopušča, da se nad zadnjo etažo umesti še štiri lahke dvonadstropne montažne objekte, v katerih se uredi dodatna stanovanja.

Tudi odstopanje od tretjega odstavka 14. člena odloka OPPN je utemeljeno z ohranitvijo in rekonstrukcijo stavbe R20/R23, saj ta ohranitev zahteva večji odmik stavbe B2 od te stavbe, ki tako postane ožja, zato pa je utemeljena njena nekoliko večja višina (za približno 3 m). Hkrati pa je tudi na tem mestu treba omeniti objektivno okoliščino neskladja PIP znotraj OPPN, saj višinski gabariti stavbe R20/R23 v tem členu sploh niso določeni.

Individualno odstopanje od PIP iz 14. člena je tako utemeljeno v:

- **prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ker je zaradi objektivne okoliščine poteka nove ceste C6 močno zmanjšano in bistveno preoblikovano območje lokacijske preveritve, ki je namenjeno gradnji stavb, zato morata biti stavbi B1 in B2 oblikovani drugače in posledično nekaj višji, kot določa OPPN;**
- **druga alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj objektivna okoliščina ohranitve stavbe R20/R23 zahteva umestitev lokacije te stavbe v območje lokacijske preveritve in drugačno oblikovanje in višino stavb B1 in B2;**
- **tretja alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 (neskladni PIP znotraj OPPN), saj PIP v 14. členu odloka OPPN sploh ne predvidevajo možnosti ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 in ne določajo njenih višinskih gabaritov.**

Odstopanje od PIP iz 16. člena (zmogljivost območja)

- Dopusti se odstopanje od določil drugega odstavka 16. člena odloka OPPN glede površin, in sicer tako, da lahko površine prostorskih enot PE2 in C6 ter BTP odstopajo od določenih z OPPN v skladu s spremembo zasnove objektov, zunanjih površin in prometne ureditve.
- Dopusti se odstopanje od določil drugega odstavka 16. člena odloka OPPN glede števila stanovanj, in sicer tako, da je lahko število stanovanj tudi večje od določenega z OPPN v skladu s spremembo zasnove objektov in rekonstrukcijo obstoječega objekta v večstanovanjski objekt.

Odstopanja od vrednosti v OPPN so naslednja:

- BTP nad terenom v PE2 (22.980m²) je večji od BTP določenega v OPPN (do 21.699,0 m²). Stavbi B1 (9.630 m²) in B2 (5.635 m²) imata manj BTP, kot določa OPPN, z dodatno stavbo R20/R23 (7.610 m²) pa je BTP iz OPPN presežen,
- BTP pod terenom v PE2 (16.150 m²) je večji od BTP določenega v OPPN (do 13.422,0 m²) zaradi dodatnih kleti stavbe R20/R23,
- število stanovanjskih enot je večje, kot določa OPPN: načrtovanih je do 201 stanovanj.

Temeljna objektivna okoliščina, ki utemeljuje navedena odstopanja, je sprememba prometne ureditve. Zaradi drugačnega poteka nove prometne povezave je površina prostorske enote C6 bistveno večja, posledično pa se zmanjšuje površina PE1, PE2 in PE3. Kot je bilo navedeno že v prejšnjih točkah, navedeno vpliva na drugačno oblikovanje stavb B1 in B2, zaradi česar je njuna skupna BTP nad terenom manjša.

Druga objektivna okoliščina, ki pomembno vpliva na obravnavana odstopanja, je ohranitev stavbe R20/R23. Prav ta okoliščina prispeva k povečanju BTP, tako nad terenom kot pod njim. Stavba R20/R23 obenem omogoča tudi znatno povečanje števila stanovanj. Pri tem gre večinoma za tako imenovana mikrostanova, ki jih v Ljubljani primanjkuje, zato je povečanje števila stanovanj v tem primeru posebej utemeljeno.

K navedenemu prispeva tudi tretja objektivna okoliščina, in sicer neskladje med PIP. V obravnavanem členu namreč niti alternativno ni predvidena možnost ohranitve stavbe R20/R23, posledično pa tudi ne drugačna BTP, ki izhaja iz njene ohranitve.

Individualno odstopanje od PIP iz 16. člena je tako utemeljeno v:

- prvi alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ker je zaradi objektivne okoliščine poteka nove ceste C6 močno povečana površina prostorske enote C6, zmanjšana pa površina PE1, PE2 in PE3; zaradi tega zmanjšanja sta stavbi B1 in B2 oblikovani drugače in imata drugačne BTP;
- drugi alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj objektivna okoliščina ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 zahteva upoštevanje BTP te stavbe tako nad terenom kot pod njim, kar povsem spremeni podatke o BTP v prostorski enoti PE2;
- tretji alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 (neskladni PIP znotraj OPPN), saj PIP v 16. členu OPPN sploh ne predvidevajo možnosti ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 in ne upoštevajo njenih BTP.

Odstopanje od PIP iz 17. člena (usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

- Dopusti se odstopanje od določil prvega odstavka 17. člena odloka OPPN, in sicer tako, da so ob rekonstrukciji in spremembi namembnosti stavbe R20/R23 dopustni tudi posegi v konstrukcijo in nadzidave.

17. člen odloka OPPN v prvem odstavku predvideva možnost rekonstrukcije stavbe R20/R23 v obstoječih tlorisnih in višinskih gabaritih. Investitor namerava to možnost izkoristiti in stavbo rekonstruirati ter jo nameniti stanovanjskemu namenu. Osrednja objektivna okoliščina, ki utemeljuje odstopanje od zahtevanih obstoječih gabaritov, je ohranitev in rekonstrukcija stavbe R20/R23. Sama rekonstrukcija sicer ne zahteva odstopanja, vendar je v okviru rekonstrukcije predvidena tudi sprememba namembnosti za stanovanja. Poleg tega je stavbo treba skrajšati na severnem delu za eno širino konstrukcijskega rastra (približno 6 m) zaradi zagotavljanja zadostnih odmikov med fasadami stavb B1 in R20/R23. Zato zahteva po enakih tlorisnih in višinskih gabaritih predstavlja tako omejujočo okoliščino, da zaradi nje rekonstrukcija v sodobno stanovanjsko stavbo ne bi bila mogoča.

Zaradi preoblikovanja celotne zazidave na območju lokacijske preveritve je treba v tej stavbi zagotoviti prehod, ki omogoča gibanje pešcev od Šmartinske ceste čez prostorsko enoto PE2 proti enoti PE1. Taka povezava bo deloma nadomestila trg, ki naj bi, pred načrtovanjem nove prometne povezave C6, povezoval prostorski enoti PE1 in PE2.

Poleg tega je treba upoštevati, da je stavba R20/R23 star industrijski objekt, ki se ohranja zaradi zelo kvalitetne gradnje in zaklonišča, ki je v njem. Gre za betonsko konstrukcijo, ki je primerna za ponovno oživitev stavbe, ob odstranitvi pa bi zelo otežila rušenje. Vendar je stavba oblikovno zelo pusta, saj gre za preprost kvader. Da se tako oblikovana stavba R20/R23 prilagodi sodobnemu stanovanjskemu namenu, je predvidena izgradnja štirih dvoetažnih lesenih stanovanjskih objektov na njej. Štirje točkovni objekti lahke konstrukcije se pridružujejo členjenju strukture strehe, ki jo že vzpostavljata višinska poudarka stopnišča in dvigalnih jaškov stavbe, vendar je zato treba odstopiti od zahteve po ohranitvi stavbe v sedanjih višinskih gabaritih. Taka nova arhitekturna rešitev nedvomno predstavlja novo tehnično oziroma tehnološko rešitev, ki v OPPN ni bila predvidena, predstavlja pa nedvomno primernejšo rešitev z vidika načrtovanja prostora in estetskega izgleda objektov.

Individualno odstopanje od PIP iz 17. člena je tako utemeljeno v drugi alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj objektivna okoliščina ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 zahteva prilagoditev dolžine stavbe, izgradnjo prehoda skozi njo in štirih stanovanjskih enot na njej, zaradi česar njena rekonstrukcija v okviru istih tlorisnih in višinskih gabaritov ne omogoča uresničitve te namere investitorja.

Odstopanje od PIP iz 18. člena (objekti, predvideni za odstranitev)

- Dopusti se odstopanje od določil prvega odstavka 18. člena odloka OPPN, in sicer tako, da odstranitev ni obvezna, če se izvede rekonstrukcija.

Povsem očitno je objektivna okoliščina, ki narekuje odstopanje od teh določb neskladnost med PIP, ki jih določa 17. člen odloka OPPN, ki dopušča rekonstrukcijo stavbe R20/R23 in tem členom. Zaradi tega je po tretji alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 dopustno odstopanje od zahteve po rušenju stavb R20 in R23.

Individualno odstopanje od PIP iz 18. člena je tako utemeljeno v tretji alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj PIP v 18. členu OPPN sploh ne predvidevajo možnosti ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 ter spremembe njene namenske rabe.

Odstopanje od PIP iz 19. člena (načrt parcelacije)

- Dopusti se odstopanje od določil prvega odstavka 19. člena odloka OPPN, in sicer tako, da se dopusti tudi drugačno parcelacijo, kot je navedena v odloku OPPN, v skladu s spremembo zasnove objektov, zunanjih površin in prometne ureditve.

19. člen odloka OPPN v prvem odstavku v 1. točki določa parcele P1/3, P1/6 in P1/7 v prostorski enoti PE1, ki bodo nekoliko zmanjšane zaradi nove cestne povezave C6, v 2. točki določa parcelo P2/1 v prostorski enoti PE2, ki je namenjena gradnji stavb B1 in B2, ter parceli P2/2 in P2/3, ki sta namenjeni obstoječim stavbam K1, K2 in K3. V 3. točki določa parcelo P3/2, ki je namenjena gradnji stavbe D1, v 9. točki pa ureja parcelo C6/1, ki je namenjena gradnji nove notranje ceste. 19. člen odloka OPPN v prvem odstavku tudi našteva vse katastrske parcele, ki sestavljajo te parcele.

Temeljna objektivna okoliščina, ki utemeljuje predmetno odstopanje, je nova prometna ureditev C6, povezana z načrtovano cestno povezavo med Šmartinsko cesto in Kavčičevo ulico. Zaradi te ureditve je potrebna večja in drugače oblikovana parcela C6/1, kar posledično vpliva tudi na parcele P1/3, P1/6, P1/7, P2/1, P2/2, P3/2 in C6/1.

Parcela P2/1 je namenjena gradnji stavb B1 in B2, pri čemer v obstoječi ureditvi ni upoštevano, da se bo na njej ohranila in rekonstruirala tudi stavba R20/R23, kar bo preprečilo gradnjo skupne kleti stavb

B1 in B2. Prav ohranitev in rekonstrukcija te stavbe R20/R23 zato predstavlja dodatno objektivno okoliščino, ki zahteva drugačno določitev parcel na območju lokacijske preveritve, saj stavb B1 in B2 ne bo več mogoče graditi na isti parceli. Za obstoječe stavbe K1, K2 in K3 ter stavbo B2 se oblikuje skupna parcela P2/2.

Poleg navedenega gre za investicijski nameri dveh različnih investitorjev, ki bosta objekta B1 in B2 gradila ločeno. Tudi ta okoliščina narekuje drugačno oblikovanje parcel, namenjenih gradnji. Preoblikovanje parcel P2/1, P2/2 in P2/3 v parceli P1/2, namenjeni gradnji stavb B1 in R20/R23, in P2/2, namenjeni obstoječim stavbam K1, K2 in K3 ter gradnji stavbe B2, je dopustno pod pogojem, da se zagotovi faktor izkoriščenosti (FI) največ 1,9 in faktor zazidanosti (FZ) največ 40 % na vsaki izmed obeh parcel, namenjenih gradnji.

Individualno odstopanje od PIP iz 19. člena je tako utemeljeno v:

- **prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ker je zaradi objektivne okoliščine poteka nove ceste C6 spremenjena parcela C6/1, posledično pa tudi parcela P2/1;**
- **druga alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj objektivna okoliščina ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 zahteva upoštevanje te stavbe pri parcelaciji;**
- **tretja alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 (neskladni PIP znotraj OPPN), saj PIP v 19. členu OPPN sploh ne predvidevajo možnosti ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 in je ne upoštevajo pri oblikovanju parcel.**

Odstopanje od PIP iz 20. člena (javne površine)

- Dopusti se odstopanje od določil drugega, tretjega, četrtega, petega in šestega odstavka 20. člena odloka OPPN, in sicer tako, da se dopusti tudi drugačno določitev javnih površin in površin, namenjenih javni rabi, kot je navedeno v odloku OPPN, v skladu s spremembo zasnove objektov, zunanjih površin in prometne ureditve.

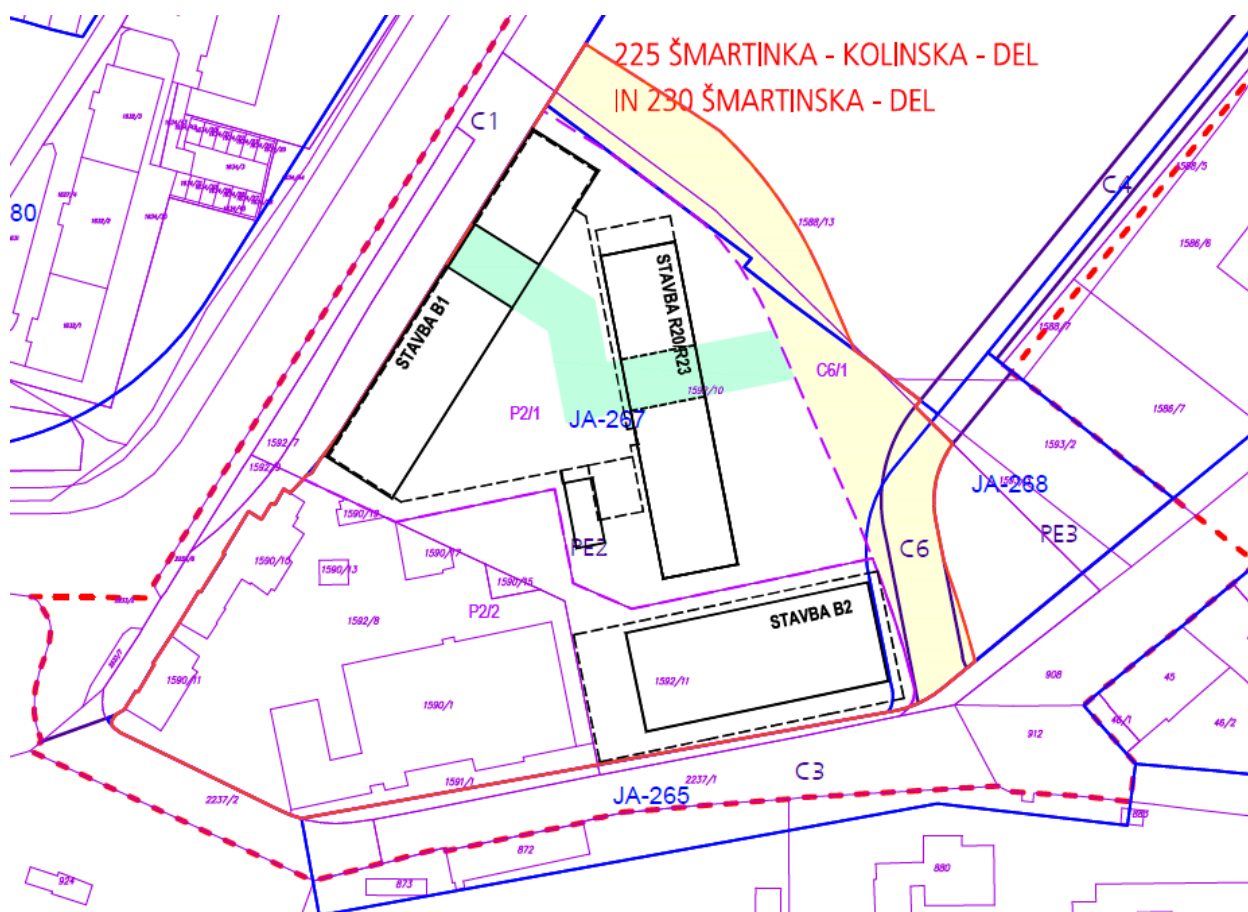
20. člen odloka OPPN opredeljuje površine, namenjene javnemu dobru, med katerimi je tudi parcela C6/1, ter površine, namenjene javni rabi, zlasti predvideni trg med prostorskima enotama PE1 in PE2 ter posamezne pešpoti na območju lokacijske preveritve. Novi predlog bistveno spreminja zasnovo javnih površin in površin, namenjenih javni rabi. Parcela, namenjena cesti C6, bo večja in bo obsegala večji del območja kot po veljavni ureditvi. Zaradi nove ceste C6 in ohranitve stavbe R20/R23 pa načrtovanega trga med stavbami B1, B2, A1, A3 in A6 ne bo več mogoče izvesti.

Temeljna objektivna okoliščina, ki utemeljuje ta odstopanja, je nova prometna ureditev C6, ki bistveno spreminja parcelo C6/1, namenjeno javnemu dobru. Posledično bodo javnemu dobru na območju lokacijske preveritve namenjene bistveno večje površine, kot jih predvideva ta člen. Zaradi nove cestne povezave predvideni trg ne bo izveden, bodo pa zagotovljene druge površine, namenjene javni rabi, in sicer trg, načrtovan kot širok prehod preko prostorske enote PE2 in stavb B1 in R20/R23, ki bo povezoval Šmartinsko cesto in novo cestno povezavo C6. Prehod čez zahodni del prostorske enote PE2 se opusti, saj je ta del območja (parcela P2/2) namenjen izključno nestanovanjskim dejavnostim (podjetje ATLANTIC DROGA KOLINSKA d.o.o.).

Pomembna objektivna okoliščina, ki dodatno utemeljuje predmetno odstopanje, je tudi ohranitev in rekonstrukcija stavbe R20/R23. Ta namreč pogojuje drugačno zasnovo javnih površin na območju lokacijske preveritve in omogoča vzpostavitev novih javno dostopnih povezav oziroma površin.

Površine, namenjene javnemu dobru, na območju lokacijske preveritve po OPPN obsegajo cesto C6 in merijo 745 m². Površine, namenjene javni rabi, na območju lokacijske preveritve po OPPN obsegajo trg in park in merijo 7.422 m². Površine, namenjene javnemu dobru, na območju lokacijske preveritve po novem predlogu obsegajo cesto C6 in merijo 2.993 m². Površine,

namenjene javni rabi, na območju lokacijske preveritve po novem predlogu obsegajo trg in merijo 1.115 m².



LEGENDA

	MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
	KATASTRSKI NAČRT
	MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
	OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
	MEJA OBMOČJA OPPN 225 Šmartinka - Kolinska - del
	PROSTORSKE ENOTE V OPPN 225 Šmartinska - Kolinska - del
	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE V OPPN 225 Šmartinska - Kolinska - del
	POVRŠINE, NAMENJENE JAVNEMU DOBRU
	POVRŠINE, NAMENJENE JAVNI RABI
	PREHOD SKOZI OBJEKT R20/R23 V PRITLIČJU

Slika 27: Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru, in površin, namenjenih javni rabi, na območju lokacijske preveritve

Individualno odstopanje od PIP iz 20. člena je tako utemeljeno v:

- prvi alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ker se zaradi objektivne okoliščine poteka nove ceste C6 zahteva večjo parcelo C6/1 in s tem večje površine, namenjene javnemu dobru;
- drugi alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj objektivna okoliščina ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 pogojuje drugačne površine, namenjene javni rabi na območju lokacijske preveritve.

Odstopanje od PIP iz 21. člena (etapnost gradnje)

- Dopusti se odstopanje od določil devetega odstavka 21. člena odloka OPPN, in sicer tako, da se dopusti odstopanje od zahteve po odstranitvi objekta R20/R23.
- Dopusti se odstopanje od določil drugega, tretjega in dvanajstega odstavka 21. člena odloka OPPN, in sicer tako, da je dopustno gradnjo v PE2 deliti na več podetap.
- Dopusti se odstopanje od določil trinajstega odstavka 21. člena odloka OPPN, in sicer tako, da ureditev vrtca pred ali sočasno z izgradnjo prvih 200 stanovanj ni obvezna, ampak se vrtec zgradi v tisti etapi, ko se izkaže potreba po novem vrtcu na podlagi mnenja pristojnega organa MOL, s preveritvijo prostih mest v vrtcih.

21. člen odloka OPPN določa gradnjo objektov na območju OPPN v šestih etapah. Tako je pred etapo 4 ali hkrati z njo predvideno rušenje objektov R20 in R23, medtem ko je gradnja objektov B1 in B2 predvidena šele v etapi 5. Hkrati je rušenje teh dveh stavb pogoj za izgradnjo objekta A3 v etapi 4. V zvezi s predvidenimi odstopanji je pomembna tudi določba trinajstega odstavka 21. člena OPPN, da je vrtec treba urediti pred ali sočasno z izgradnjo prvih 200 stanovanj v območju OPPN.

Določbe o etapnosti gradnje bo treba v več delih prilagoditi že zaradi nove prometne ureditve na območju lokacijske preveritve in načrtovane izgradnje nove povezovalne ceste C6. Ta bo v določenem obsegu zahtevala tudi novo oziroma prilagojeno komunalno ureditev območja. Vendar se v okviru te lokacijske preveritve predlaga le odstopanje od PIP, določenih v devetem odstavku tega člena OPPN, in sicer v delu, ki določa, da je treba pred izvedbo etape 4 ali sočasno z njo odstraniti objekta R20 in R23, ter v delu, ki določa, da je treba vrtec urediti pred izgradnjo prvih 200 stanovanj na območju OPPN ali sočasno z njo.

Temeljna objektivna okoliščina, ki utemeljuje navedeni odstopanji, je nova prometna ureditev C6, ki prostorski enoti PE1 in PE2 med seboj povsem loči. Posledično v okviru etapnosti gradnje ni več mogoče povezovati izvedbe ureditev, ki so predvidene deloma v PE1 in deloma v PE2 oziroma so vezane na različna območja, kot je ureditev vrtca.

Investitorja predmetne lokacijske preveritve vrtca ne moreta urediti, saj je ta predviden v prostorski enoti PE1, ki bo zaradi nove cestne povezave prostorsko in funkcionalno ločena od PE2, kjer bosta investitorja izvajala svoje gradnje. Na izvedbo ureditev in gradenj v PE1 ne moreta vplivati, zato bi pogojevanje njune investicijske namere z ureditvijo vrtca zanj pomenilo neizvedljivo obveznost. Takšen pogoj bi lahko tudi onemogočil izvedbo celotne investicijske namere, ki sama po sebi obsega več kot 200 stanovanj.

Dodatno navedeno odstopanje utemeljuje tudi ohranitev in rekonstrukcija stavbe R20/R23. Ker 17. člen OPPN izrecno dopušča ohranitev in rekonstrukcijo obstoječih objektov, je treba odstopiti od zahteve, da se objekta R20 in R23 odstranita najpozneje v etapi 4. Takšna zahteva je v primeru predvidene ohranitve stavbe R20/R23 nelogična oziroma neustrezna.

Gre tudi za eno izmed neskladij znotraj OPPN, saj ta v 17. členu dopušča ohranitev in rekonstrukcijo objekta R20/R23, medtem ko v obravnavanem členu hkrati zahteva odstranitev objektov R20 in R23.

Individualno odstopanje od PIP iz 21. člena je tako utemeljeno v:

- **prvi alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ker je zaradi objektivne okoliščine poteka nove ceste C6 prostorska enota PE 2 povsem ločena od prostorske enote PE 1, kar narekuje drugačno ureditev komunalne infrastrukture in s tem drugačno etapnost gradnje, v kateri se posegi v PE1 ne povezujejo s posegi v PE2, zlasti glede zahtevane ureditve vrtca pred ali sočasno z izgradnjo prvih 200 stanovanj na območju OPPN;**

- drugi alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj je objektivna okoliščina ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 povsem neskladna z zahtevo po odstranitvi stavb R20 in R23 najkasneje v etapi 4;
- tretji alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 (neskladni PIP znotraj OPPN), saj PIP v 21. členu OPPN sploh ne upošteva možnosti ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23, ampak zahtevajo odstranitev stavb R20 in R23 najkasneje v etapi 4.

Odstopanje od PIP iz 33. člena (ureditev cest in priključevanje na javne ceste) in 35. člena (peš promet)

- Dopusti se odstopanje od določil devetega odstavka 33. člena odloka OPPN, in sicer tako, da se dopusti odstopanje od določenega profila ceste v prostorski enoti C6.
- Dopusti se odstopanje od določil prvega odstavka 35. člena odloka OPPN, in sicer tako, da je širina hodnika za pešce v prostorski enoti C6 lahko ožja od 2,0 m.

Deveti odstavek 33. člena odloka OPPN določa, da ima v prostorski enoti C6 cesta naslednji profil:

- hodnik za pešce 2,0 m,
- vozni pas 2x 6,0 m,
- hodnik za pešce 2,0 m,
- skupaj 10,0 m.

Prvi odstavek 35. člena odloka OPPN določa, da so hodniki za pešce na cestah v prostorskih enotah C1, C2, C3, C4 in C6 široki najmanj 2,0 m.

Profil ceste C6 po novem predlogu, ki je vključen v lokacijsko preveritev je naslednji:

1. južni del:

- hodnik za pešce 1,5 m
- zelenica 1,5 m
- kolesarska steza na vozišču 1,6 m
- vozni pas 2x 5,8 m
- kolesarska steza na vozišču 1,6 m
- zelenica 1,5 m
- hodnik za pešce 1,5 m
- skupaj 15,0 m

2. severni del:

- hodnik za pešce 1,5 m
- kolesarska steza 1,5 m
- zelenica 1,5 m
- vozni pas 3x 9,0 m
- zelenica 1,5 m
- kolesarska steza 1,5 m
- hodnik za pešce 1,5 m
- skupaj 18,0 m

Ta utemeljitev je enostavna in povsem očitna. Objektivna okoliščina je nova prometna ureditev, ki vključuje ukinitve dela Kolinske ceste in novo povezovalno cesto C6 med Šmartinsko cesto in

Kavčičevo ulico. Ker nova prometna povezava C6 prevzema povezavo širšega območja s Šmartinsko cesto, mora biti njen profil ustrezno širši.

Individualno odstopanje od PIP iz 33. in 35. člena je tako utemeljeno v prvi alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ker je zaradi objektivne okoliščine poteka nove ceste C6 potrebna večja širina in drugačen profil te ceste.

5.2 JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, temveč nasprotno sledi temeljnim načelom in ciljem prostorskega razvoja MOL.

S predlaganimi odstopanji se lahko doseže namen prostorsko izvedbenega akta, to je gradnja dveh novih objektov in rekonstrukcija obstoječega objekta, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev. Sedaj degradirano območje se prenove in nameni smotrni rabi prostora - centralnim dejavnostim s stanovanji. Zagotovi se ustrezno izrabo območja, ki se nahaja ob glavni mestni cesti in je že komunalno opremljeno, kar je v skladu z načelom, da je poselitev z vidika okoljskih potencialov in omejitev treba načrtovati tako, da se koncentrira ob obstoječih krakih ob vpadnicah, z izrabo obstoječih stavb in degradiranih površin ter gradnjo novih stanovanjskih območij v bližini JPP. Nameravan poseg bo zagotovil nova stanovanja različnih velikosti, ki jih v MOL primanjkuje. Predlagano odstopanje ne spreminja namenske rabe prostora, niti ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz prve alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

5.3 DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA

S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta – OPPN, to je gradnja dveh novih stavb B1 in B2 ter rekonstrukcija stavbe R20/R23.

S predlaganimi odstopanji bo omogočena prenova degradiranega območja, ki še ni bilo aktivirano od leta 2015, ko je bil sprejet OPPN za območje. S prenovo in novogradnjo stavb se načrtuje večje število stanovanj različnih velikosti, tudi tako imenovana mikrostanovanja, ki jih v Ljubljani primanjkuje.

Predlagana odstopanja ne bodo spremenila urbanističnega koncepta in zasnove prostorskih ureditev ter ne bodo bistveno spremenile načrtovanega videza območja, saj razen glede predlaganih odstopanj investicijska namera investitorja sledi ciljem OPPN in OPN MOL ID.

Predlagana odstopanja ne bodo povzročila motečega vpliva na podobo naselja, ravno nasprotno – sedanji videz območja bo izboljšán. Izboljšane bodo tudi delovne razmere na območju, saj bodo v novih stavbah (kolikor gre za njihove poslovne prostore) sodobni delovni prostori, ki izpolnjujejo vse zahteve. Odstopanja so posledica nove prometne ureditve širšega območja in ohranitve obstoječe stavbe R20/R23 ter prilagajanja novim projektnim, tehničnim in tehnološkim rešitvam.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz druge alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

5.4 MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ

Spremembe ne bodo zmanjšale možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj so posegi predvideni na zemljiščih, ki so v lasti investitorjev, pri čemer se možnost pozidave sosednjih zemljišč ohranja skladno z določili OPPN. Načrtovane stavbe B1, B2 in R20/R23 z ničemer ne onemogočajo niti izgradnje nove ceste C6, pa tudi ne pozidave v prostorski enoti PE1.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz tretje alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

5.5 PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI

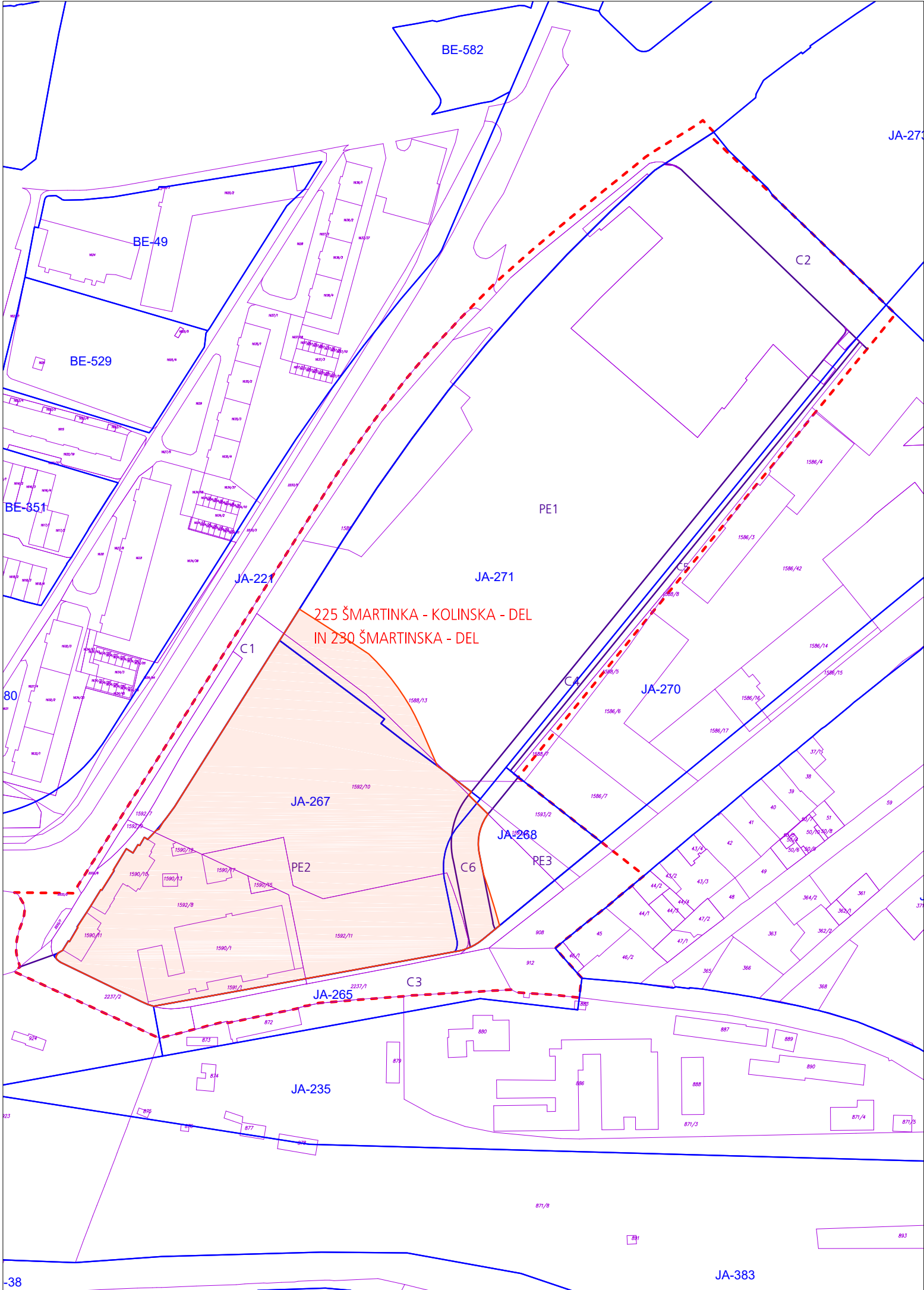
Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena), saj na območju lokacijske preveritve ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.

Na južnem delu obravnavanega območja velja tudi Sklep o pripravi državnega prostorskega načrta za Ljubljansko železniško vozlišče (Sklep Vlade RS, št. 35000-11/2013/5, datum 12. 12. 2013), ki je v pripravi, vendar ni videti, da bi predlagana lokacijska preveritev lahko bila z njim v neskladju.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz četrte alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

II. GRAFIČNI DEL

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Katastrski načrt s prikazom območja lokacijske preveritve | M 1:500 |
| 2. | Zazidalna situacija | M 1:1000 |



LEGENDA

- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- KATASTRSKI NAČRT
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA OBMOČJA OPPN 225 Šmartinka - Kolinska - del
- PROSTORSKE ENOTE V OPPN 225 Šmartinska - Kolinska - del
- OZNAKA PROSTORSKE ENOTE V OPPN 225 Šmartinska - Kolinska - del



PROJEKTANT



LUZ, d.d.
Verovškova ulica 64
1000 Ljubljana

W www.luz.si
E info@luz.si
T +386(0)1 360 24 00

PROJEKT

LOKACIJSKA PREVERITEV za del območja OPPN 225
Šmartinska - Kolinska - del in 230 Šmartinska - del
(za prostorske enote PE1 - del, PE2, PE3 - del in C6)

NAROČNIK

REITENBURG d.o.o.
Gospodsvetska cesta 13
1000 Ljubljana

ATLANTIC DROGA KOLINSKA d.o.o.
Kolinska ulica 1
1000 Ljubljana

ODGOVORNI VODJA
PROJEKTA

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.
A-1520

ODGOVORNI
PROJEKTANT

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.

SODELAVCI

Nina Bizjak Komatar, univ. dipl. inž. arh.
Oskar Cafuta, MSc, Kraljevina Švedska

FAZA PROSTORSKEGA
AKTA

ID PA: 7607

ŠT. PROJEKTA: 9643

NAČRT

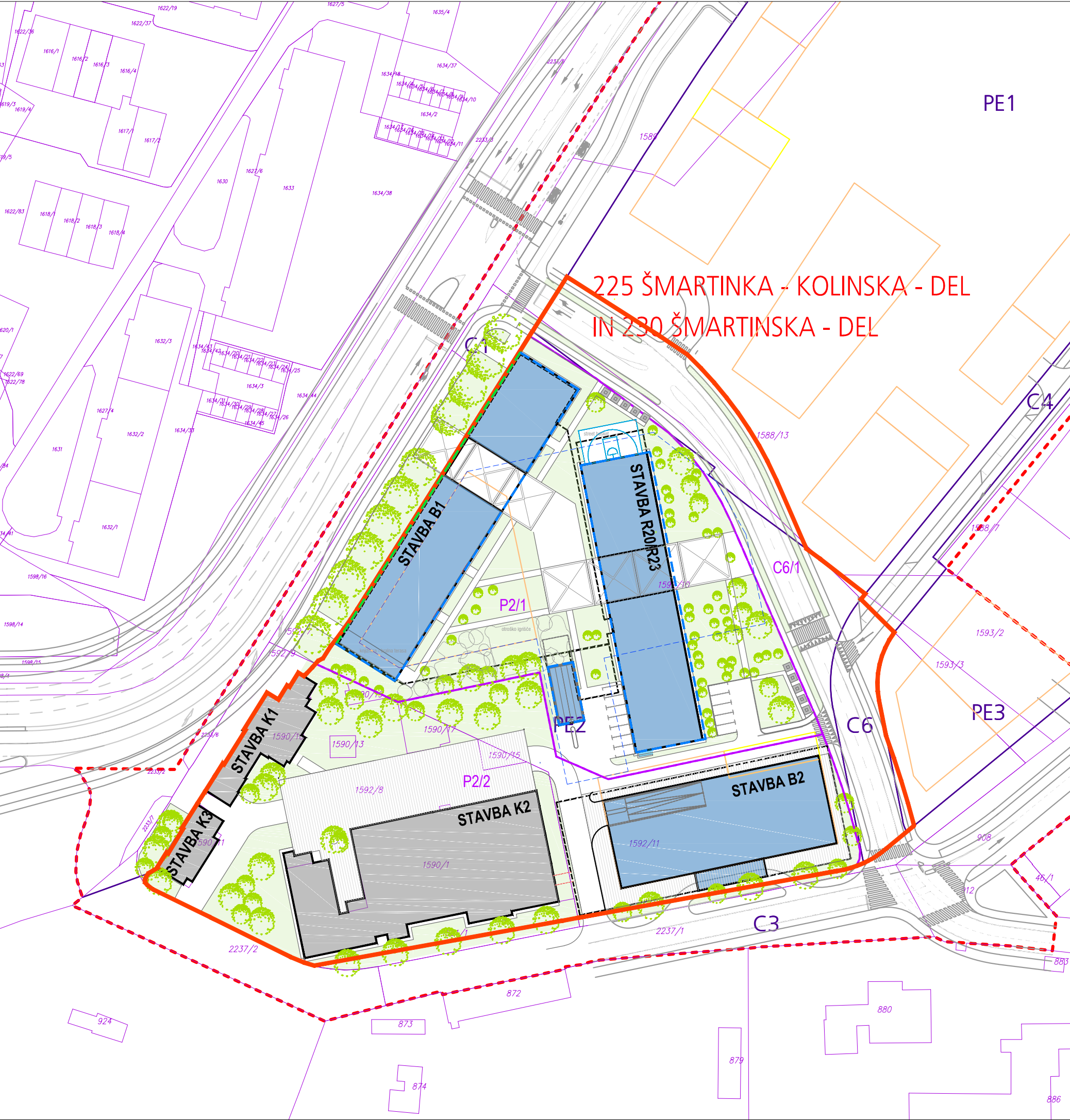
Katastrski načrt s prikazom območja
lokacijske preveritve

MERILO: 1:500

ŠT. RISBE:

DATUM: julij 2026

1



225 ŠMARTINKA - KOLINSKA - DEL
IN 230 ŠMARTINSKA - DEL

LEGENDA

MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

KATASTRSKI NAČRT

MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA

JA-267

OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA

MEJA OBMOČJA OPPN 225 Šmartinka - Kolinska - del

PROSTORSKE ENOTE V OPPN 225 Šmartinska - Kolinska - del

PE2

OZNAKA PROSTORSKE ENOTE V OPPN 225 Šmartinska - Kolinska - del

MEJA GRADBENE PARCELE

P2/1

OZNAKA GRADBENE PARCELE

STAVBA K1

OBSTOJEČI OBJEKTI

STAVBA B1

NAČRTOVANI OBJEKTI NAD TERENOM

NAČRTOVANI OBJEKTI POD TERENOM

NOVA GRADBENA LINIJA

NOVA GRADBENA MEJA

PO OPPN NAČRTOVANI OBJEKTI NAD TERENOM

PO OPPN NAČRTOVANI OBJEKTI POD TERENOM

PREHOD SKOZI OBJEKT R20/R23 V PRITLIČJU

PROJEKTANT

LUZ

LUZ, d.d.
Verovškova ulica 64
1000 Ljubljana

W www.luz.si

E info@luz.si

T +386(0)1 360 24 00

PROJEKT

LOKACIJSKA PREVERITEV za del območja OPPN 225 Šmartinska - Kolinska - del in 230 Šmartinska - del (za prostorske enote PE1 - del, PE2, PE3 - del in C6)

NAROČNIK

REITENBURG d.o.o.
Gospodsvetska cesta 13
1000 Ljubljana

ATLANTIC DROGA KOLINSKA d.o.o.
Kolinska ulica 1
1000 Ljubljana

ODGOVORNI VODJA PROJEKTA

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh. A-1520

ODGOVORNI PROJEKTANT

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.

SODELAVCI

Nina Bizjak Komatar, univ. dipl. inž. arh.
Oskar Cafuta, MSc, Kraljevina Švedska

FAZA PROSTORSKEGA AKTA

ID PA: 7607

ŠT. PROJEKTA: 9643

MERILO: 1:1000

ŠT. RISBE: 2

NAČRT

Zazidalna situacija

DATUM:

julij 2026

III. PRILOGE

1. Preliminarno mnenje o pravnih vidikih lokacijske preveritve za individualno odstopanje
2. Kompleks Reitenburg + Kolinska, urbanistični faktorji in odmiki



MNENJE

O PRAVNIH VIDIKIH LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV ZA DEL OBMOČJA OPPN 225 ŠMARTINKA – KOLINSKA – DEL IN 230 ŠMARTINSKA – DEL (EUP JA-267 in JA-268)

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, 28.5.2026

KAZALO

1	Uvod	4
1.1	Opis območja lokacijske preveritve	4
1.2	Kratek opis investicijske namere investitorjev	5
2	Pogoji, pod katerimi je v postopku lokacijske preveritve dopustno ugoditi pobudi	8
2.1	Zakonski pogoji dopustnosti lokacijske preveritve	8
2.2	Tehtanje pomena PIP in posledic odstopa od njega, s pomenom investicijske namere investitorja	12
3	Pravna ocena utemeljenosti predlagane lokacijske preveritve glede predlaganih odstopanj od PIP	13
3.1	Skupni prikaz objektivnih okoliščin, ki utemeljujejo odstopanje od PIP v tej lokacijski preveritvi	13
3.1.1	Nova prometna ureditev	14
3.1.2	Ohranitev in rekonstrukcija stavbe R20/R23	15
3.1.3	Medsebojna neskladnost PIP, določenih z OPPN	16
3.2	Pravna presoja dopustnosti posameznega predlaganega odstopanja	17
3.2.1	Odstopanje od PIP iz 8. člena OPPN (dopustni objekti in dejavnosti)	17
3.2.2	Odstopanje od PIP iz 9. člena OPPN (zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)	18
3.2.3	Odstopanje od PIP iz 13. člena OPPN (tlorisni gabariti)	20
3.2.4	Odstopanje od PIP iz 14. člena OPPN (višinski gabariti in etažnost)	21
3.2.5	Odstopanje od PIP iz 16. člena OPPN (zmogljivost območja)	23
3.2.6	Odstopanje od PIP iz 17. člena OPPN (usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)	25
3.2.7	Odstopanje od PIP iz 18. člena OPPN (objekti, predvideni za odstranitev)	26

3.2.8	Odstopanje od PIP iz 19. člena OPPN (načrt parcelacije) _____	27
3.2.9	Odstopanje od PIP iz 20. člena OPPN (javne površine) _____	28
3.2.10	Odstopanje od PIP iz 21. člena OPPN (etapnost gradnje) _____	29
3.2.11	Odstopanje od PIP iz 33. člena OPPN (ureditev cest in priključevanje na javne ceste) _____	31
3.2.12	Odstopanje od PIP iz 58. člena OPPN (dopustna odstopanja) ____	32
3.2.13	Odstopanje od PIP iz 24. člena OPN MOL ID (dopustna odstopanja) _____	33
3.2.14	Odstopanje od PIP iz Priloge 2 OPN MOL ID: Usmeritve za izdelavo posameznih OPPN, v delu pogojev za OPPN 225: ŠMARTINKA – KOLINSKA, EUP JA-267 _____	34
3.3	Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3 za dopustitev navedenega odstopa od PIP? _____	36
4	Sklepna ugotovitev _____	37

1 Uvod

1.1 Opis območja lokacijske preveritve

Družbi REITENBURG d.o.o., Gosposvetska cesta 13, 1000 Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: investitor Reitenburg) in ATLANTIC DROGA KOLINSKA d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: investitor Atlantic; skupaj imenovana investitorja) vlagata pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljnjem besedilu: PIP), določenih z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del (Uradni list RS, št. 24/15, v nadaljnjem besedilu: OPPN) in PIP, določenih v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18, 78/19 – DPN, 59/22 in 75/23 – odločba US; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID).

Območje lokacijske preveritve obsega parcele št. 1592/10, 1592/11 in deloma parcelo št. 1588/13, vse k.o. 2706 Zelena jama¹, ki ležijo pretežno v okviru enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) JA-267, v manjšem delu pa tudi EUP JA-268, kot so določene v OPN MOL ID. Obe EUP imata skladno z OPN MOL ID namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Glede na poimenovanje prostorskih enot v OPPN se območje lokacijske preveritve nahaja v prostorskih enotah PE 2 (namenjena stanovanjski pozidavi) in deloma v prostorski enoti C6, ki je namenjena novi cestni povezavi med Šmartinsko cesto in Kavčičevo ulico. Zemljišča so v lasti enega oziroma drugega investitorja, in sicer parcela št. 1592/10 v lasti investitorja Reitenburg in parcela št. 1592/11 v lasti investitorja Atlantic. Parcela št. 1588/13 je v lasti tretje osebe, vendar to ni bistveno, saj je na območju lokacijske preveritve le njen del, na katerem bo potekala nova cesta.

¹ Gre za novo parcelacijo na podlagi odločbe GURS 35312-26699/2026-2562-2 z dne 20. 4. 2026.

V zahodnem delu območja lokacijske preveritve so secesijske stavbe, označene v OPPN kot K1, K2 in K3. Te stavbe predstavljajo kulturni spomenik in se v skladu z varstvenim režimom ohranjajo tudi v okviru te lokacijske preveritve. V vzhodnem delu območja so nekdanji industrijski objekti, v katerih so sedaj druge dejavnosti. V skladu z OPPN so objekti predvideni za odstranitev, lahko pa se nekatere tudi rekonstruira, na primer obstoječo stavbo, ki je v OPPN označena kot sestavljena iz R20 in R23 (v nadaljevanju: stavba R20/R23). V stavbi R20/R23 se nahaja obstoječe zaklonišče, kar je dodaten razlog, da se stavbo ohrani in rekonstruira.

Celotno območje lokacijske preveritve predstavlja degradirano industrijsko območje, ki je potrebno celovite programske in oblikovne prenove ter namenitvi stanovanjski pozidavi z večstanovanjskimi stavbami, razen seveda v delu, kjer gre za varovane kulturne spomenike.

Na območju lokacijske preveritve ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta. Na južnem delu območja lokacijske preveritve je v pripravi DPN, izdan je bil Sklep o pripravi državnega prostorskega načrta za Ljubljansko železniško vozlišče (Sklep Vlade RS, št. 35000-11/2013/5).

Na območju obravnave ni bilo sprejetega nobenega sklepa o lokacijski preveritvi.

1.2 Kratek opis investicijske namere investitorjev

Kot izhaja iz elaborata lokacijske preveritve, ki je naveden v nadaljevanju, nameravata investitorja razdeliti prostorsko enoto PE 2 in ustvariti možnost neodvisnega razvoja projektov dveh investitorjev – območje investitorja Reitenburg in območje investitorja Atlantic.

Na območju investitorja Reitenburg se predvideva ureditev dveh stavb – nove B1 in spremembo namembnosti obstoječe R20/R23. Ključna odločitev razvoja projekta je ohranitev obstoječega objekta R20/R23. Gre za objekt, ki je bil v osemdesetih letih zgrajen po takrat inovativnem principu vertikalne proizvodnje. Objekt s petimi nadzemnimi etažami, eno funkcionalno kletno etažo in zakloniščem v drugi kleti je

zgrajen z zglednimi etažnimi višinami in visokimi dopustnimi obtežbami. Ohranitev konstrukcije stavbe in ponovna raba v novem urbanem utripu za stanovanjski namen je v skladu s trajnostnimi načeli. V današnjih časih je tudi dejstvo, da je v drugi kleti urejeno funkcionalno zaklonišče, element, ki govori v prid ohranitvi objekta.

Ohranitev stavbe R20/R23 vnese v prostor nove determinante, ki narekujejo drugačno geometrijo objekta B1, kot je določena v OPPN. Investitor Reitenburg je po napotilu mestne uprave zasnoval objekt z geometrijo, ki bolje ureja nova razmerja v prostoru. Stavba B1 z novo zasnovo poudarjeno naslavlja prihod s strani podvoza pod železniško progo in s strani Vilharjeve ceste, ter tako nakazuje prehod v novo urbanizirano območje Partnerstvo Šmartinska. Na južnem delu območja Reitenburg se ob Šmartinski cesti najprej dviga stolp z dinamično strukturo, ki deluje kot čelo novih ureditev. V smeri proti severu se objekt nadaljuje kot ulična zazidava v višini pritličja in štirih nadstropij, ki se pred severnim iztekom prekine z vmesnim urbanih predihom – tržno površino, v katero se usmerijo javne vsebine – lokali in služnostne dejavnosti. Stavba do obstoječih objektov Kolinske, ki so varovani kot kulturna dediščina, ustvarja primerno kompozicijsko distanco, navdih za fazetirano oblikovanje čela stolpa povzema po dinamičnih linijah fasade glavnega objekta Kolinske ob Šmartinski cesti.

Stavba R20/R23 ima obstoječo etažnost klet, pritličje in 4 nadstropja. V kletih in delno v pritličju se uredijo shrambe, kolesarnice in prostori za eventualne strojne naprave. V nadstropjih se v okviru danosti konstrukcijskega rastra, ki znaša 6,40 m, uredi manjša stanovanja, od tega precej mikro stanovanj s površinami okrog 25 m². Na strehi stavbe se predvidi štiri »hiše« - lesene montažne dvoetažne bivalne enote z lastnimi terasnimi vrtovi s pogledi na zahod in proti ljubljanskemu gradu. S spremembo namenske rabe stavbe in rekonstrukcijo želi investitor Reitenburg ohraniti industrijski izraz stavbe – projekt ima tako kot recimo projekt ROG možnost postati nov lep primer ponovne integracije industrijskih objektov v novo urbano tkivo Ljubljane.

Stavba B1 ima tri kletne etaže, v nižjem delu etažnost P+4, v višjem etažnost P+12. Zasnovana je z dvostransko ureditvijo stanovanj – na Šmartinsko in na dvorišče. Kompozicija ima tri komunikacijska jedra, ki skupaj z betonsko opno zagotavljajo dobre pogoje za racionalno in potresno varno gradnjo. V treh kletih se uredi parkiranje, shrambe in prostore za strojne naprave. V pritličju investitor ureja nekaj javnega

programa, kolesarnice in stanovanja. V zgornjih etažah se predvideva samo stanovanjski program.

Investitor Atlantic na južnem delu območja PE 2 predvideva izgradnjo poslovne stavbe B2, poleg tega pa tudi ureditev bodočega glavnega uvoza z južne strani iz Kolinske ulice. Ob gradnji se bo uredilo tudi nova tlakovanja in zelenice.

Na meji med enotami urejanja PE 1, PE 2 in PE 3 Mestna občina Ljubljana predvideva vpeljavo nove ceste (v nadaljevanju imenovana cesta C6), ki v OPPN ni predvidena. Vendar je ta nova prometna povezava med Šmartinsko cesto in Kavčičevo ulico predvidena v osnutku sprememb OPN MOL ID, ki je že bil javno razgrnjen, ni pa še sprejet. V okviru te nove prometne ureditve je tudi predvidena opustitev priključitve sedanje Kolinske ceste na Šmartinsko cesto, tako da je navezava celotnega območja na Šmartinsko cesto predvidena preko nove ceste C6. V elaboratu lokacijske preveritve je prikazana trasa ceste, kot je bila usklajevana s sodelujočimi investitorji Reitenburg, Atlantic in Corwin.

Zaradi navedenih novih projektnih rešitev za zagotovitev izvedljivosti projekta investitorja vlagata pobudo za lokacijsko preveritev za odstopanje od večjega števila PIP, ki jih določa OPPN, deloma pa tudi od PIP, ki jih določa OPN MOL ID.. Predlagana so odstopanja od določil glede:

- umestitve in velikosti stavbe B1,
 - višine stavb B1, B2 in R20/R23,
 - dopustnega BTP v prostorski enoti PE 2,
 - faktorja izrabe parce, namenjenih gradnji;
 - največjega dovoljenega števila stanovanjskih enot,
 - obsega javnih površin v pritličju stavbe B1,
 - etapnosti v povezavi z zagotavljanjem vrtca in rušitvijo objekta R20/R23 v etapi 4,
 - zasnove trga, poteka in širine ceste C6,
 - odmika med fasadami objektov
- ter posledično:
- obsega prostorskih enot PE 2 in C6,

- gradbenih parcel in
- javnih površin.

V tem mnenju obravnavamo vprašanje, ali je predlagana lokacijska preveritev zakonsko dopustna, torej ali jo v skladu z določbami Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-1O, 78/23 - ZUNPE OVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24 - EZ-2, 81/24 - ZORZFS-A, 109/24, 25/25 - odl. US, 57/25 - ZORZFS-C, 75/25, 14/26; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) Mestni svet Mestne občine Ljubljana lahko potrdi.

Naročnik je za izdelavo tega mnenja predložil Elaborat lokacijske preveritve za del območja OPPN 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del (EUP JA-267), pripravljavca LUZ, d.d., Verovškova ulica 64, Ljubljana iz aprila 2026.

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

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

2.1 Zakonski pogoji dopustnosti lokacijske preveritve

Po novi ureditvi v veljavnem ZUreP-3 je lokacijska preveritev mogoča tudi za odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljnjem besedilu: PIP), ki jih določa OPPN, tako da ta možnost pride v poštev v obravnavanem primeru. Zato v nadaljevanju predstavljamo pogoje za dopustnost lokacijske preveritve PIP, ki jih določa OPPN. Uvodoma je treba povedati, da je sklep o lokacijski preveritvi po ZUreP-3 prostorski izvedbeni akt (drugi odstavek 50. člena ZUreP-3). Sklep o lokacijski preveritvi za namen individualnega odstopanja od PIP, ki jih določa OPN ali OPPN (druga alineja prvega odstavka 134. člena ZUreP-3) velja pet let. Če investitor v tem času vloži vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep o lokacijski preveritvi velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju.

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

ZUreP-3 dopušča v 134. členu odstopanje od prostorske ureditve, kot jo določa občinski prostorski načrt, v naslednjih primerih:

1. preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu (v nadaljnjem besedilu: OPN), in določi prostorske izvedbene pogoje;
2. dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN in OPPN;
3. zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

Ad 1.

Oblika in velikost območja stavbnih zemljišč se lahko spremeni le, če so izpolnjeni naslednji pogoji (135. člen ZUreP-3):

- dopustna je z namenom ohranjanja posamične poselitve in torej možna 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 za doseganje gradbenega namena prostorskega akta v naslednjih primerih (136. člen ZUreP-3):

- če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN in OPPN;
- 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:

- 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;
- 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, ipd.;
- medsebojna neskladnost PIP, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Za obstoječe zakonito zgrajene objekte določa tretji odstavek 136. člena ZUreP-3 še dodatne pogoje, pod katerimi je mogoče odstopiti od posameznih PIP, in sicer:

- 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;
- c. v primeru pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov;
- d. gre za poseg v prostor, ki se izvede kot vzdrževalna dela v javno korist v skladu s predpisi, ki urejajo vzdrževalna dela v javno korist in ne gre za poseg z vplivi na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

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

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

Ad 3.

Če prostorski izvedbeni akt ne določa prostorskih izvedbenih pogojev začasne rabe določenega območja, je mogoče začasno rabo dopustiti z izvedbo lokacijske preveritve, pri čemer to ne sme:

- biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- dopuščati dejavnosti, ki so v okviru namenske rabe prostora opredeljene kot izključujoče;
- povzročiti motečega vpliva na podobo naselja ali krajine ter poslabšati delovnih ali bivalnih razmer;
- 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:
- trajati več kot sedem let; in
- biti v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za to območje.

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

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

Občina ima pri odločanju o lokacijski preveritvi diskrecijsko pravico², ki pa jo mora izvrševati skladno z namenom, zakaj je možnost lokacijske preveritve vključena v ZUreP-3 – 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 ter celotnih posledic odstopanja na drugi strani**. Znotraj zakonskih pogojev mora občina ob izvrševanju diskrecijske pravice dopustiti tista odstopanja, pri katerih je pomen ohranitve prostorskih pogojev relativno manjši od koristi, ki jih prinese odstopanje. Le na tak način lahko občina objektivno in enako za vse uporablja svojo diskrecijsko pravico pri odločanju o lokacijskih preveritvah.

² ZUreP-3 jasno določa, da občina **lahko** dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (prvi odstavek 136. 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 in da mora pri svojem odločanju na podlagi tega tehtanja javna oblast sprejeti ukrepe, ki v čim manjši meri posegajo v pravice in svoboščine posameznikov in pravnih oseb.

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

3.1 Skupni prikaz objektivnih okoliščin, ki utemeljujejo odstopanje od PIP v tej lokacijski preveritvi

Kot je že navedeno, določa 136. člen ZUreP-3 razloge, s katerimi je treba utemeljiti odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev. Elaborat predlagane lokacijske preveritve se glede njene utemeljenosti sklicuje na prvi in drugi odstavek 136. člena ZUreP-3, pri čemer se opira na objektivne okoliščine iz prve in druge alineje drugega odstavka 136. člena tega zakona, torej da obstojijo omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške.

Prvi odstavek 136. člena ZUreP-3 določa, da je tako odstopanje dopustno, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. Pri tem zakon našteva te objektivne okoliščine in ugotoviti je treba, ali so v konkretnem primeru take okoliščine izpolnjene.

Iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 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.

V obravnavanem primeru gre za preplet treh objektivnih okoliščin, ki narekujejo precej obsežno preureditev območja lokacijske preveritve in tako zahtevajo večje število odstopanj od PIP, določenih z OPPN in v enem primeru tudi od PIP, določenih z OPN MOL ID. Upoštevati je treba medsebojno povezanost teh objektivnih okoliščin, ki skupaj pogojujeta v svojih številnih posledicah vsa predlagana odstopanja. V tej točki najprej navajamo te tri objektivne okoliščine in jih kvalificiramo glede na določbe 136. člena ZUreP-3.

3.1.1 Nova prometna ureditev

Gotovo je najpomembnejša objektivna okoliščina, ki v celoti vpliva na preoblikovanje ureditve območja lokacijske preveritve povsem drugače zasnovana prometna ureditev na in ob območju lokacijske preveritve. Kolinska cesta v okviru te prometne ureditve v celoti izgubi svoj tranzitni pomen povezave s Šmartinsko cesto, saj bo zahodno od stavbe K3 zaprta, tako da bo služila le še dovozu na območje lokacijske preveritve. Na drugi strani pa se oblikuje nova precej široka cestna povezava C6 med Kavčičevo ulico in Šmartinsko cesto. Ta se navezuje na Kavčičevo ulico na križišču, ki je že predviden z OPPN, vendar je bistveno širša in ima v nadaljevanju povsem drugačen potek, saj se poveže s Šmartinsko ulico.

Ta okoliščina nove prometne ureditve je z gledišča investorjev objektivna, saj je nista povzročila niti nanjo ne moreta vplivati. Gre za posledico odločitve Mestne občine Ljubljana pri pripravi novih sprememb OPN MOL ID. Seveda je zvezana z lokacijo, saj

cesta C6 leži na območju lokacijske preveritve. Gre za omejujočo okoliščino, saj bistveno omeji obseg zemljišč, ki jih zlasti investitor Reitenburg lahko nameni za pozidavo. Umestitev prometne povezave C6 na območje, kjer je OPPN predvidel skupni trg med prostorskima enotama PE 1 in PE 2, zahteva povsem drugačno prostorsko ureditev. Oblikuje se povsem ločen prostor med Šmartinsko cesto, cesto C6 in Kolinsko cesto, ki zahteva drugačno prostorsko zasnovo, kot je bila predvidena v OPPN. S tem onemogoča izvedbo investicije pod vsemi pogoji iz OPPN.

Ta objektivna okoliščina torej izpolnjuje vse pogoje iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj je omejujoča, zvezana z lokacijo, investitorja nanjo ne moreta vplivati in onemogoča izvedbo investicije v okviru vseh PIP, določenih z OPPN, zato predstavlja objektivno okoliščino, ki utemeljuje predlagana odstopanja.

3.1.2 Ohranitev in rekonstrukcija stavbe R20/R23

Obstoječa stavba R20/R23 predstavlja kvalitetno gradnjo, ki omogoča celovito prenovo po sodobnih standardih. Sam tloris objekta omogoča umestitev stanovanjskega programa z vsemi pripadajočimi površinami. Glede na kvalitetno konstrukcijo in statično ustrezen objekt je možna tudi nadzidava v obliki terasne etaže na strehi stavbe. Dejstvo, da je v drugi kleti urejeno funkcionalno zaklonišče, je dodaten element, ki govori v prid ohranitvi objekta. V sedanjosti se je treba vedno bolj zavedati vrednosti obstoječih stavb in ne avtomatsko načrtovati njihovega rušenja. Trajnostna načela nedvomno narekujejo ohranitev konstrukcije stavbe in njeno ponovno rabo v novem urbanem utripu.

Ohranitev in rekonstrukcijo stavbe R20/R23 OPPN že sedaj dopušča (več v nadaljevanju), vendar pa ne upošteva posledic tega na urejanje zazidalne situacije na območju lokacijske preveritve. Gre za veliko stavbo z dominantno lego na parceli, ki postane močan element kompozicijske smeri. Stavbi B1 in B2 se ji prilagajata. Stavba B1 je enako kot R20/R23 lamelne oblike, ki sledi liniji Šmartinske ceste in s tem nakazuje prehod v novo urbanizirano območje Partnerstvo Šmartinska. Stavba B1 je

glede na stavbo R20/R23 zamaknjena, tako da je medsebojni vpliv obeh stavb kar najbolj zmanjšan.

Obstoj stavbe R20/R23 je objektivna okoliščina, na katero investitorja ne moreta vplivati, kot tudi ne njene dimenzije in njena lokacija. Seveda ni povsem zunaj možnosti odločitev investitorjev, da se ta stavba odstrani, vendar bi bilo z gledišča trajnostnega razvoja, varstva okolja in tudi racionalne gradnje tako stavbo nesmiselno odstraniti, ampak jo je treba zgolj prenoviti in nameniti stanovanjski rabi. Obstoječe zaklonišče v drugi kleti te stavbe je tudi pomemben razlog za njeno ohranitev. Ohranitev te stavbe in njene dominantne vloge na območju lokacijske preveritve pa je tudi omejujoča okoliščina, ki je zvezana z lokacijo, torej z območjem lokacijske preveritve in ga v arhitekturnem smislu definira povsem drugače, kot je predvideno v OPPN. Ohranitev te stavbe, ki je edino smiselna in racionalna odločitev, pa pomeni, da je onemogočena izvedba investicijske namere investitorjev skladno z vsemi PIP, ki jih določa OPPN.

Ohranitev in rekonstrukcija stavbe R20/R23 torej narekuje vrsto novih arhitekturnih in urbanističnih rešitev, ki predstavljajo v širšem smislu tehnične in tehnološke rešitve. Te rešitve med pripravo OPPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora in varstva okolja. Ohranitev obstoječe stavbe je nedvomno manj obremenjujoča za okolje, hkrati pa predstavlja tudi prispevek k ohranitvi in revitalizaciji stavbne dediščine, kar je primernejše z vidika doseganja ciljev urejanja prostora. **Nedvomno torej dejstvo ohranitve stavbe R20/R23 predstavlja objektivno okoliščino iz druge alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj gre za tehnične in tehnološke rešitve, ki med pripravo OPPN niso bile uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora in varstva okolja.**

3.1.3 Medsebojna neskladnost PIP, določenih z OPPN

V OPPN je notranje neskladje, ki posledično vodi do precejšnjih neskladij znotraj PIP, ki jih določa OPPN. V prvem odstavku 17. člena OPPN je določeno, da je na stavbah R20 in R23 dopustna tudi rekonstrukcija stavbe v obstoječih tlorisnih in višinskih

gabaritih. Konstrukcijsko gre sicer za eno stavbo, ki je v elaboratu lokacijske preveritve in tem mnenju imenovana R20/R23.

Vendar ta možnost rekonstrukcije te stavbe ni obravnavana v nobenih drugih določbah OPPN. Ni navedena niti v določbah o zasnovi zazidave (8. člen OPPN), niti v tlorisnih gabaritih (13. člen), v višinskih gabaritih (14. člen), zahteva odstranitev objektov R20 in R23, neskladja pa so tudi pri drugih določbah besedilnega dela OPPN in v grafičnih kartah OPPN. To vodi v notranja neskladja PIP, ki jih določa OPPN, glede vseh pogojev, ki jih določajo drugi členi in grafične karte, kajti nikjer ni predvidena ohranitev stavbe R20/R23 in njena prostorska umestitev. Ta nasprotja znotraj OPPN še niso odpravljena.

Ta nasprotja PIP, ki jih določa OPPN, izpolnjujejo pogoje za objektivno okolishino iz tretje alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, torej medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

3.2 Pravna presoja dopustnosti posameznega predlaganega odstopanja

V tej točki obravnavamo posamezna predlagana odstopanja od PIP po posameznih členih OPPN in OPN ter utemeljujemo odstopanje z navedenimi objektivnimi okolishinami in njihovimi posledicami, kot so predstavljene v prejšnji točki.

3.2.1 Odstopanje od PIP iz 8. člena OPPN (dopustni objekti in dejavnosti)

Ta člen v petem odstavku določa, da je javni program med drugim obvezen tudi v stavbi B1.

Odstopanje:

Načrtovani posegi odstopajo od določil petega odstavka 8. člena odloka OPPN in sicer je v pritličju stavbe B1 le manjši del namenjen za javni program.

Utemeljitev z objektivnimi okoliščinami

Stavba B1 je zaradi ohranitve stavbe B20/B23 lamelne oblike in ne več oblike petkotnika, ki je bila zasnovana take oblike zaradi obsežnega javnega programa v pritličju. Stavba leži vzdolž Šmartinske ceste in zaradi te lege je smiselni javni program le v delu pritličja, ki je obrnjeno proti Šmartinski cesti. Medtem ko je v delu, ki je obrnjeno proti notranji odprti površini treba zagotoviti stanovanjsko rabo tudi v pritličju, da javni program zaradi dostopa velikega števila ljudi ne moti mirne rabe drugih stanovanj v stavbi B1 in stavbi R20/R23. Lamelna oblika stavbe je tudi potrebna zaradi zagotovitve večjega odmika v pretežnem delu te stavbe od stavbe R20/R23.

Predmetno odstopanje je glede na to utemeljeno v:

- drugi alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 (tehnične in tehnološke rešitve, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene), saj je navedena objektivna okoliščina kvalificirana kot objektivna okoliščina iz te alineje;
- tretji alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 (neskladni PIP znotraj OPPN), saj PIP v 8. členu OPPN sploh ne predvidevajo možnosti ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 in ne določajo alternativne lege, oblikovanja in umestitve stavbe B1.

3.2.2 Odstopanje od PIP iz 9. člena OPPN (zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

Ta člen v drugem odstavku določa zazidalno zasnovo in zasnovo zunanje ureditve, ki med drugim predvideva na severovzhodni strani trg, ki sega tudi v prostorsko enoto PE 1. Poleg tega predvideva skupno kletno etažo stavb B1 in B2. Poleg tega določa, da trg na severovzhodni strani prostorske enote povezuje zunanje površine prostorskih

enot PE 1 in PE 2 s Šmartinsko cesto, Kolinsko ulico in novo notranjo cesto, predvideva pa tudi zelene parkovne površine severno od stavbe B2.

Odstopanje:

Načrtovani posegi odstopajo od določil drugega odstavka 9. člena odloka OPPN in sicer zunanja ureditev (trg, parkovne površine) niso zasnovani kot določa OPPN v tem členu in na karti 4.2, poleg tega trg preseka tudi nova prometna povezava – cesta C6, stavba R20/R23 pa preseka zelene parkovne površine.

Utemeljitev z objektivnimi okoliščinami

Glavni razlog, ki je tudi temeljni razlog za vsa predvidena odstopanja, je nova prometna ureditev oziroma cesta C6, ki povsem preseka in onemogoča trg, ki naj bi povezoval prostorski enoti PE 1 in PE 2. Potek nove ceste C6 odvzame velik del površine predvidenega trga, poleg tega pa ta trg ne more več opravljati funkcije povezovalnega odprtega prostora med PE 1 in PE 2. Nova povezovalna cesta tudi odvzame lep del površine območja lokacijske preveritve, ki tako povsem spremeni obliko, kar pogojuje drugačno postavitvev in oblikovanje stavbe B1.

Na drugi strani tudi druga objektivna okoliščina – ohranitev stavbe R20/R23 močno vpliva na zasnovo zazidave in ureditve območja lokacijske preveritve. Ohranitev te stavbe onemogoča oblikovanje skupne kleti za stavbi B1 in B2, tako da morata imeti vsaka svoje kletne etaže. Poleg tega ta ohranjena in prenovljena stavba tudi zahteva drugačno izvedbo zelenih parkovnih površin severno od stavbe B2, ki so klinaste oblike na prostoru med stavbo R20/R23 in novo cesto C6.

Zakonska podlaga za to odstopanje so tako:

- **prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ker je zaradi objektivne okoliščine poteka nove ceste C6 močno zmanjšano in bistveno preoblikovano območje lokacijske preveritve, ki je namenjeno pozidavi;**

- druga alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj objektivna okoliščina ohranitve stavbe R20/R23 zahteva bistveno drugačno zasnovo zazidave in ureditve območja;
- tretja alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 (neskladni PIP znotraj OPPN), saj PIP niti v 9. členu niti na karti 4.2. OPPN sploh ne predvidevajo možnosti ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 in ne določajo alternativne zasnove zazidave zaradi te ohranitve.

3.2.3 Odstopanje od PIP iz 13. člena OPPN (tlorisni gabariti)

V prvem odstavku ta člen določa gradbeno linijo in gradbeno mejo, v drugem pa tlorisne gabarite stavb B1 in B2.

Odstopanja:

Načrtovani posegi odstopajo od določil 13. člena odloka OPPN in sicer:

- stavba B1 presega gradbeno linijo in gradbene meje,
- stavba B1 presega dopustno dolžino stavbe (91 m),
- dodana je stavba R20/R23, ki ni navedena

Utemeljitev z objektivnimi okoliščinami

Enako kot v prejšnji točki je tudi pri tem odstopanju temeljni razlog potek nove cestne povezave C6, ki bistveno zmanjša in preoblikuje območje lokacijske preveritve. To zlasti vpliva na oblikovanje stavbe B1, ki zaradi poteka ob Šmartinski cesti postane podolgovate lamelne oblike in ima zato bistveno večjo dolžino kot je predvideno v OPPN. Hkrati mora biti tudi prilagojena poteku Šmartinske ceste, da je pritličje v stiku z javnimi površinami ob cesti, zato pa mora presegati gradbeno linijo in gradbeno mejo, kot je določen v OPPN.

Druga pomembna objektivna okoliščina za odstopanja od tega člena pa je ohranitev in prenova stavbe R20/R23. Najprej je zaradi tega treba upoštevati, da je na območju

lokacijske preveritve umeščena ta obstoječa stavba, ki v tem členu sploh ni predvidena, čeprav OPPN sicer dopušča ohranitev in rekonstrukcijo obstoječih stavb. Zlasti pa ta objektivna okoliščina pogojuje drugačno oblikovanje in lego stavbe B1, saj je potrebno vsaj v pretežnem delu zagotoviti nad kletnimi etažami večji odmik od stavbe R20/R23. Pa tudi stavba B2 je zaradi odmika od stavbe R20/R23 ožja in odstopa od gradbene linije, kot je predvidena v OPPN.

Zaradi ohranitve stavbe R20/R23 je podana tudi objektivna okoliščina neskladja med PIP, ki jih določa OPPN, saj v tem členu navedeni tlorisni gabariti ne obravnavajo tlorisnih gabaritov te stavbe.

Zakonska podlaga za to odstopanje so tako:

- **prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ker je zaradi objektivne okoliščine poteka nove ceste C6 močno zmanjšano in bistveno preoblikovano območje lokacijske preveritve, ki je namenjeno gradnji stavb, zato morata biti stavbi B1 in B2 oblikovani in umeščeni drugače, kot določa OPPN;**
- **druga alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj objektivna okoliščina ohranitve stavbe R20/R23 zahteva umestitev lokacije te stavbe v območje lokacijske preveritve in drugačno oblikovanje in umestitev stavb B1 in B2;**
- **tretja alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 (neskladni PIP znotraj OPPN), saj PIP v 13. členu OPPN sploh ne predvidevajo možnosti ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 in ne določajo njenih tlorisnih gabaritov.**

3.2.4 Odstopanje od PIP iz 14. člena OPPN (višinski gabariti in etažnost)

Ta člen v drugem in tretjem odstavku določa etažnost in višino med drugim tudi stavb B1 in B2. Za B1 določa etažnost P+11, za B2 pa P+2+2T, višinske gabarite pa določa za stavbo B1 do +40 m, za stavbo B2 pa opisno, in sicer da sme biti višina venca do višine venca stavbe K2, višina zadnje terasne etaže do višine slemena stavbe K2, kar

v izmeri predstavlja višino zadnje terasne etaže na +17,05 m. V tem členu višinski gabariti stavbe R20/R23 niso določeni, je pa to urejeno v 17. členu OPPN in je obravnavno v okviru odstopanj od 16. člena.

Odstopanja:

Načrtovani posegi odstopajo od določil 14. člena odloka OPPN in sicer

:

- *odstopanje za 1 etažo pri stavbi B1 (P+12 v višjem delu te stavbe, v nižjem delu etažnosti ne presega – P+4),*
- *višina stavbe B1 (do 50 m v višjem delu) presega dopustno višino za 10 m, višina stavbe B2 (20,00 m) presega dopustno višino slemena K2 (17,05 m).*

Utemeljitev z objektivnimi okoliščinami

Navedena preseganja višine so zvezana s siceršnjim oblikovanjem in umestitvijo obeh stavb B1 in B2, kot je obravnavano v prejšnji točki. Zato so tudi objektivne okoliščine za dopustnost tega odstopanja iste. V prvi vrsti je to nova prometna ureditev z novo cesto C6, ki bistveno zmanjša območje lokacijske preveritve in ga preoblikuje. Zaradi drugačne oblike in lege stavbe B1 mora le-ta za zagotovitev ustrezne velikosti stanovanjskih površin biti v določenem delu višja.

Poleg tega pa je to odstopanje utemeljeno tudi z ohranitvijo in rekonstrukcijo stavbe R20/R23, saj ta rekonstrukcija v istem tlorisu zahteva večji odmik stavbe B2 od te stavbe, ki tako postane ožja, zato pa je utemeljena njena nekoliko večja višina (za približno 3 m). Hkrati pa je tudi na tem mestu treba omeniti objektivno okoliščino neskladja PIP znotraj OPPN, saj višinski gabariti stavbe R20/R23 v tem členu sploh niso določeni.

Zakonska podlaga za to odstopanje so tako:

- **prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ker je zaradi objektivne okoliščine poteka nove ceste C6 močno zmanjšano in bistveno preoblikovano območje lokacijske preveritve, ki je namenjeno gradnji**

stavb, zato morata biti stavbi B1 in B2 oblikovani drugače in posledično nekaj višji, kot določa OPPN;

- druga alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj objektivna okoliščina ohranitve stavbe R20/R23 zahteva umestitev lokacije te stavbe v območje lokacijske preveritve in drugačno oblikovanje in višino stavb B1 in B2;
- tretja alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 (neskladni PIP znotraj OPPN), saj PIP v 14. členu OPPN sploh ne predvidevajo možnosti ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 in ne določajo njenih višinskih gabaritov.

3.2.5 Odstopanje od PIP iz 16. člena OPPN (zmogljivost območja)

Ta člen OPPN v drugem odstavku določa površino prostorske enote PE 2 (17.359 m²), bruto tlorisno površino (BTP) stavb nad terenom (21.699 m²) in pod njim (13.422 m²) ter število stanovanjskih enot v njej, in sicer 80. Poleg tega določa tudi površino prostorske enote C6, in sicer 744 m².

Odstopanja

Načrtovani posegi odstopajo od določil 16. člena odloka OPPN in sicer:

- *površina PE 2 je zaradi drugačne prometne rešitve (C6) manjša (16.480 m²), površina C6 pa je večja,*
- *BTP nad terenom v PE 2 (23.740 m²) je večji od BTP določenega v OPPN (do 21.699,0 m²). Stavbi B1 (10.035 m²) in B2 (5.635 m²) imata manj BTP, kot določa OPPN, z dodatno stavbo R20/R23 (8.070 m²) pa je BTP iz OPPN presežen,*
- *BTP pod terenom v PE 2 (15.908 m²) je večji od BTP določenega v OPPN (do 13.422,0 m²) zaradi dodatnih kleti stavbe R20/R23,*
- *število stanovanjskih enot je večje, kot določa OPPN - načrtovanih je 221 stanovanj.*

Utemeljitev z objektivnimi okoliščinami

Temeljna objektivna okoliščina, ki utemeljuje ta odstopanja, je sprememba prometne ureditve. Površina prostorske enote C6 je zaradi drugačne povezovalne ceste mnogo večja, posledično pa je manjša PE 2. Kot je že v prejšnjih točkah navedeno, to vpliva na drugačno oblikovanje stavb B1 in B2, zato je njuna BTP nad terenom skupno manjša. Vendar je druga objektivna okoliščina, in sicer ohranitev stavbe R20/R23 tista, ki prispeva k bistvenem povečanju BTP tako nad terenom kot pod njim. Zlasti pa ta stavba prispeva veliko število dodatnih stanovanj, od katerih so sicer mnoga t.i. mikro-stanovanja, ki jih v Ljubljani primanjkuje, zato je povečanje števila stanovanj precejšnje. Seveda pa k temu prispeva tudi tretja objektivna okoliščina, in sicer nasprotje med PIP, saj v tem členu ni niti alternativno predvidena možnost ohranitve stavbe R20/R23 in posledično drugačne BTP.

Zakonska podlaga za to odstopanje so tako:

- **prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ker je zaradi objektivne okoliščine poteka nove ceste C6 močno povečana površina prostorske enote C6, zmanjšana pa površina PE 2; zaradi tega zmanjšanja sta stavbi B1 in B2 oblikovani drugače in imata drugačne BTP;**
- **druga alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj objektivna okoliščina ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 zahteva upoštevanje BTP te stavbe tako nad terenom kot pod njim, kar povsem spremeni podatke o BTP v prostorski enoti PE 2;**
- **tretja alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 (neskladni PIP znotraj OPPN), saj PIP v 16. členu OPPN sploh ne predvidevajo možnosti ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 in ne upoštevajo njenih BTP.**

3.2.6 Odstopanje od PIP iz 17. člena OPPN (usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Ta člen v prvem odstavku sicer predvideva možnost rekonstrukcije stavbe R20/R23 v obstoječih tlorskih in višinskih gabaritih. Investitor Reitenburg namerava to možnost izkoristiti in rekonstruirati to stavbo ter jo nameniti stanovanjskemu namenu.

Odstopanje

Načrtovani posegi odstopajo od določil 17. člena odloka OPPN v pogoju, da se pri spremembi namembnosti objekta ne posega v konstrukcijo stavbe, ter da je dopustna rekonstrukcija stavbe v R20/R23 v obstoječih tlorskih in višinskih gabaritih. Z investicijsko namero je namreč načrtovana nadzidava objekta R20/R23 in preboj objekta v pritličju.

Utemeljitev z objektivnimi okoliščinami

Osrednja objektivna okoliščina, ki utemeljuje to odstopanje, je ohranitev in rekonstrukcija stavbe R20/R23. Sama rekonstrukcija sicer ne zahteva odstopanja, vendar je v okviru rekonstrukcije predvidena tudi sprememba namembnosti za stanovanja. Zato zahteva po enakih tlorskih in višinskih gabaritih predstavlja tako omejujočo okoliščino, da zaradi nje rekonstrukcija v sodobno stanovanjsko stavbo ne bi bila mogoča. Zaradi preoblikovanja celotne zazidave na območju lokacijske preveritve je treba v tej stavbi zagotoviti prehod, ki omogoča gibanje pešcev na cesti C6 in preko nje proti prostorski enoti PE 1. Taka povezava bo nadomestila trg, ki naj bi pred načrtovanjem nove ceste C6 povezoval prostorski enoti PE 1 in PE 2.

Poleg tega je treba upoštevati, da je stavba R20/R23 star industrijski objekt, ki se ohranja zaradi zelo kvalitetne gradnje in zaklonišča, ki je v njem ter betonske konstrukcije, ki bi zelo otežila rušenje. Vendar je oblikovno zelo pust, saj gre za preprost kvader. Da se tako oblikovana stavba R20/R23 prilagodi sodobnim stanovanjski namenom, je predvidena izgradnja štirih dvoetažnih lesenih stanovanjskih objektov na njej. Štirje točkovni objekti lahke konstrukcije se pridružujejo členjenju strukture strehe, ki jo že vzpostavljata višinska poudarka stopnišča in

dvigalnih jaškov stavbe, vendar je zato treba odstopiti od zahteve po ohranitvi stavbe v sedanjih višinskih gabaritih. Taka nova arhitekturna rešitev nedvomno predstavlja novo tehnično oziroma tehnološko rešitev, ki v OPPN ni bila predvidena, predstavlja pa nedvomno primernejšo rešitev z vidika načrtovanja prostora in estetskega zgleda objektov.

Zakonska podlaga za to odstopanje je tako druga alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj objektivna okoliščina ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 zahteva izgradnjo prehoda skozi njo in štirih stolpičev na njej, zaradi česar njena rekonstrukcija v okviru istih tlorskih in višinskih gabaritov ne omogoča uresničitve te namere investitorja.

3.2.7 Odstopanje od PIP iz 18. člena OPPN (objekti, predvideni za odstranitev)

Ta člen v prvem odstavku določa, da je med drugim predvidena tudi odstranitev objektov R20 in R23.

Odstopanje

Načrtovani posegi ne obsegajo odstranitve teh dveh objektov, pač pa ohranitev stavbe R20/R23 in njeno rekonstrukcijo ter spremembo namembnosti.

Utemeljitev z objektivnimi okoliščinami

Povsem očitno je objektivna okoliščina, ki narekuje odstopanje od teh določb neskladnost med PIP, ki jih določa 17. člen OPPN, ki dopušča rekonstrukcijo stavbe R20/R23 in tem členom. Zaradi tega je po tretji alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 dopustno odstopanje od zahteve po rušenju stavb R20 in R23.

Zakonska podlaga za to odstopanje je tako tretja alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj PIP v 18. členu OPPN sploh ne predvidevajo možnosti

ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 ter spremembe njene namenske rabe.

3.2.8 Odstopanje od PIP iz 19. člena OPPN (načrt parcelacije)

Ta člen v prvem odstavku v 2. točki določa parcelo P2/1 v prostorski enoti PE 2, ki je namenjena gradnji stavb B1 in B2 in našteva katastrske parcele, ki jo sestavljajo. V 9. točki pa ureja parcelo C6/1, ki je namenjena gradnji nove notranje ceste in našteva katastrske parcele, ki jo sestavljajo.

Odstopanje

Načrtovani posegi odstopajo od določil 19. člena odloka OPPN , saj je parcela P2/1 namenjena gradnji stavb B1 in B2, v investicijski nameri pa gre za dve različni investiciji, zato bo potrebna delitev parcele, to pomeni, da bodo parcele stavb B1, B2, R20/R23 in C6 po novem predlogu morale biti drugačne.

Utemeljitev z objektivnimi okoliščinami

Precej očitno je, da je temeljna objektivna okoliščina, ki narekuje to odstopanje, nova prometna ureditev z načrtovanjem nove cestne povezave med Šmartinsko cesto in Kavčičevo ulico. Ta zahteva večjo in drugače oblikovano parcelo C6/1, posledično pa vpliva tudi na parcelo P2/1. Hkrati je ta parcela namenjena gradnji objektov B1 in B2, pri čemer sploh ni upoštevano, da se bo na tej parceli obnovila tudi stavba R20/R23. Ohranitev in rekonstrukcija te stavbe je tako tudi objektivna okoliščina, ki zahteva drugačno določitev parcel na območju lokacijske preveritve, saj gradnja objektov B1 in B2 ne bo več mogla biti na isti parceli. Poleg tega gre za investicijski nameri dveh investitorjev, ki bosta ločeno gradila objekta B1 in B2, kar tudi zahteva drugačno oblikovanje parcel za gradnjo.

Zakonska podlaga za to odstopanje so tako:

- prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ker je zaradi objektivne okoliščine poteka nove ceste C6 spremenjena parcela C6/1, posledično pa tudi parcela P2/1;
- druga alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj objektivna okoliščina ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 zahteva upoštevanje te stavbe pri parcelaciji;
- tretja alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 (neskladni PIP znotraj OPPN), saj PIP v 19. členu OPPN sploh ne predvidevajo možnosti ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 in je ne upoštevajo pri oblikovanju parcel.

3.2.9 Odstopanje od PIP iz 20. člena OPPN (javne površine)

Ta člen določa površine, ki so namenjene javnemu dobru, med njimi tudi parcelo C6/1 in določa katastrske parcelne številke teh parcel. Poleg tega določa površine, namenjene javni rabi, zlasti predvideni trg med prostorskima enotama PE 1 in PE 2 in nekatere pešpoti na območju lokacijske preveritve. Tudi za površine namenjene javni rabi določa katere katastrske parcele jih obsegajo.

Odstopanje

Novi predlog bistveno spreminja javne površine in površine, namenjene javni rabi. Parcela za cesto C6 bo večja in bo obsegala večje površine, načrtovanega trga med stavbami B1, B2, A1, A3 in A6 pa sploh ne bo zaradi ceste C6.

Utemeljitev z objektivnimi okoliščinami

Temeljna objektivna okoliščina, ki utemeljuje ta odstopanja, je nova prometna ureditev in nova cesta C6, ki bistveno spremeni parcelo C6/1, namenjeno javnemu dobru. Javnemu dobru bodo zato namenjene bistveno večje površine na območju lokacijske preveritve, kot je predvideno v tem členu. Predvidenega trga zaradi nove cestne

povezave ne bo, bodo pa zagotovljene druge javne površine tako v okviru stavbe B1 in stavbe R20/R23 (prehod skozi), pa tudi nove javne površine med stavbo B1 in R20/R23. Zato je pomembna objektivna okoliščina za to odstopanje tudi ohranitev in rekonstrukcija stavbe R20/R23, ki pogojuje nove, drugačne javne površine na območju lokacijske preveritve.

Zakonska podlaga za to odstopanje sta tako:

- **prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ker se zaradi objektivne okoliščine poteka nove ceste C6 zahteva večjo parcelo C6/1 in s tem večje površine, namenjene javnemu dobru;**
- **druga alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj objektivna okoliščina ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 pogojuje drugačne površine, namenjene javni rabi na območju lokacijske preveritve.**

3.2.10 Odstopanje od PIP iz 21. člena OPPN (etapnost gradnje)

Ta člen predvideva možnost gradnje objektov na območju OPPN v 6 etapah. Tako je pred etapo 4 ali hkrati z njo predvideno rušenje objektov R20 in R23, medtem ko je gradnja objektov B1 in B2 predvidena šele v etapi 5. Hkrati je rušenje teh dveh stavb pogoj za izgradnjo objekta A3 v etapi 4. V zvezi s predvidenimi odstopanji je pomembna tudi določba trinajstega odstavka 21. člena OPPN, da je vrtec treba urediti pred ali sočasno z izgradnjo prvih 200 stanovanj v območju OPPN.

Odstopanja

Načrtovani posegi odstopajo od določil 21. člena odloka OPPN in sicer:

- *glede rušitve stavb R20 in R23, ki je pogoj za gradnjo stavbe A6 v 4. etapi,*
- *glede zahtevane ureditve vrtca pred ali sočasno z izgradnjo prvih 200 stanovanj tako, da ureditev vrtca, ki je poseben PIP, ni več zahtevana pred izgradnjo prvih 200 stanovanj.*

Utemeljitev z objektivnimi okoliščinami

Določbe o etapnosti gradnje bo v mnogih določbah potrebno spremeniti že zaradi nove prometne ureditve na območju lokacijske preveritve in predvidene izgradnje nove povezovalne ceste C6. Ta bo zahtevala tudi v določenem delu novo komunalno ureditev na tem območju. Vendar se v okviru te lokacijske preveritve predlaga zgolj, da se odstopi od PIP, določenih v devetem odstavku tega člena OPPN, da je treba pred etapo 4 ali sočasno z njo odstraniti tudi objekta R20 in R23, ter da je treba urediti vrtec pred ali sočasno z izgradnjo prvih 200 stanovanj na območju OPPN.

Temeljna objektivna okoliščina za ti dve odstopanji je nova prometna ureditev in načrtovana nova cesta C6, ki povsem loči prostorski enoti PE 1 in PE 2. To pomeni, da v etapah gradnje ni mogoče povezovati izgradnje ali ureditev, ki bodo deloma izvedene v PE 1, deloma pa v PE 2, kot je ureditev vrtca. Investitorja te lokacijske preveritve ne moreta urediti vrtca, saj je ta predviden v prostorski enoti PE 1, ki je povsem ločena od PE 2, kjer bodo potekale gradnje investitorjev lokacijske preveritve. Na gradnje v PE 1 ta dva investitorja ne moreta vplivati, zato je pogojevanje ureditve vrtca zanj neizvedljivo in lahko onemogoči celotno investicijsko namero, ki sama po sebi obsega več kot 200 stanovanj.

Dodatno pa to odstopanje utemeljuje tudi ohranitev in rekonstrukcija stavbe R20/R23. Da se to omogoči, kar sicer 17. člen OPPN izrecno dopušča, je treba odstopiti od zahteve, da se objekta R20 in R23 odstranita najkasneje v etapi 4, saj je nesmiseln. Gre za še eno od neskladij znotraj OPPN, ki v 17. členu omogoča ohranitev in rekonstrukcijo objekta R20/R23, na drugi strani pa zahteva v tem členu odstranitev objektov R20 in R23.

Zakonska podlaga za to odstopanje so tako:

- **prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ker je zaradi objektivne okoliščine poteka nove ceste C6 prostorska enota PE 2 povsem ločena od prostorske enote PE 1, kar narekuje drugačno ureditev komunalne infrastrukture in s tem drugačno etapnost gradnje, v kateri se posegi v PE 1 ne povezujejo s posegi v PE 2, zlasti glede zahtevane ureditve vrtca pred ali sočasno z izgradnjo prvih 200 stanovanj na območju OPPN;**

- druga alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj je objektivna okoliščina ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 povsem neskladna z zahtevo po odstranitvi stavb R20 in R23 najkasneje v etapi 4;
- tretja alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 (neskladni PIP znotraj OPPN), saj PIP v 21. členu OPPN sploh ne upoštevajo možnosti ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23, ampak zahtevajo odstranitev stavb R20 in R23 najkasneje v etapi 4.

3.2.11 Odstopanje od PIP iz 33. člena OPPN (ureditev cest in priključevanje na javne ceste)

Ta člen v devetem odstavku določa, da ima v prostorski enoti C6 cesta naslednji profil:

- | | |
|-------------------|--------|
| - hodnik za pešce | 2,0 m |
| - vozni pas 2x | 6,0 m |
| - hodnik za pešce | 2,0 m |
| - skupaj | 10,0 m |

Odstopanje

Zaradi povezovalne narave je v okviru investicijske namere, za katero se vlaga predmetna lokacijska preveritev, predvidena cesta širine približno 15 m.

Utemeljitev z objektivnimi okoliščinami

Ta utemeljitev je enostavna in povsem očitna. Objektivna okoliščina nove prometne ureditve, ki vključuje ukinitve dela Kolinske ceste in novo povezovalno cesto C6 med Šmartinsko cesto in Kavčičevo ulico. Ker ta cesta prevzema povezavo območja s Šmartinsko cesto, mora seveda biti širša.

Zakonska podlaga za to odstopanje je torej prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ker je zaradi objektivne okoliščine poteka nove ceste C6 potrebna večja širina te ceste.

3.2.12 Odstopanje od PIP iz 58. člena OPPN (dopustna odstopanja)

Ta člen ureja dopustna odstopanja od tlorisnih gabaritov stavb, višinskih gabaritov stavb, zmogljivosti območja, parcelacije ter od prometne, komunalne in energetske ureditve.

Odstopanja

Načrtovani posegi odstopajo od določil 58. člena odloka OPPN in sicer:

- *preseganje GL in GM objekta B1, dopustna odstopanja ne pokrijejo preseganja,*
- *stavba B1, B2 višinsko odstopata več od dopustnih odstopanj,*
- *odstopanja pri zmogljivosti območja so večja od dopustnih odstopanj,*
- *gradbene parcele nimajo določenih dopustnih odstopanj.*

Utemeljitev z objektivnimi okoliščinami

Verjetno najbrž niti ni potrebno posebej utemeljevati odstopanj od določb tega člena OPPN, ki ureja dopustna odstopanja. Če so v okviru lokacijske preveritve dovoljena odstopanja od PIP, kot je navedeno v ostalih točkah tega mnenja, dodatna dopustna odstopanja niti niso potrebna. Ker pa elaborat lokacijske preveritve predlaga tudi ta odstopanja, jih je treba kratko utemeljiti.

Ta odstopanja so utemeljena zlasti z objektivno okoliščino nove prometne ureditve, ki bistveno spremeni možnost pozidave območja lokacijske preveritve. Ta ureditev zahteva drugačeno stavbo B1, ki pomembno oblikuje videz območja proti Šmartinski cesti. Zato mora potekati ob celotni dolžini Šmartinske ceste od secesijske stavbe K1 do križišča nove ceste C6 s Šmartinsko cesto. Zato so predvidena večja odstopanja od gradbene linije in gradbene meje objekta B1, kot je določena v OPPN. Ista objektivna okoliščina utemeljuje tudi večja odstopanja od višinskih gabaritov stavb B1 in B2. Objektivna okoliščina ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 pa narekuje večja odstopanja od zmogljivosti območja.

Zakonska podlaga za to odstopanje sta tako:

- prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ker je zaradi objektivne okoliščine nove prometne ureditve in poteka nove ceste C6 možnost pozidave v prostorski enoti PE 2 bistveno drugačna in zahteva drugačno lego, obliko in višino stavb B1 in B2, pa tudi definira drugačne zmogljivosti območja;
- druga alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj objektivna okoliščina ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 predstavlja bistveno povečanje BTP v tej prostorski enoti.

3.2.13 Odstopanje od PIP iz 24. člena OPN MOL ID (dopustna odstopanja)

Ta člen ureja v enaindvajsetem odstavku odmike med fasadami stavb in delov stavb tipov V, VS in C, ki so višje od 14,00 m.

Odstopanje

Načrtovani posegi odstopajo od določil enaindvajsetega odstavka 24. člena OPN MOL ID, saj je razdalja med severozahodnim vogalom stavbe R20/R23 in severovzhodnim vogalom stavbe B1 manjša od tam predpisane.

Utemeljitev z objektivnimi okoliščinami

Najprej je treba sicer povedati, da navedeni enaindvajseti odstavek 24. člena OPN MOL ID sicer določa, da te omejitve odmikov ne veljajo med vogali stavb. Vendar je v obravnavanem primeru zaradi poševne lege obeh stavb manjši odmik tudi še v delu fasad med stavbama, tako da je to odstopanje vseeno treba obravnavati.

To odstopanje je zlasti utemeljeno z objektivno okoliščino ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23. Ta zaradi svoje lege in velikosti prav zaradi odmikov onemogoča gradnjo stavbe B1 v obliki petkotnika, kot je predvideno z OPPN. Poleg tega objektivna

okolščina spremembe prometne ureditve iz razlogov, kot so navedeni v prejšnjih točkah tega mnenja, narekuje lamelno obliko stavbe B1 nad terenom, ta pa mora potekati ob celotni dolžini Šmartinske ceste od secesijske stavbe K1 do križišča nove ceste C6 s Šmartinsko cesto. S tem pa se zaradi medsebojne lege obeh stavb razdalja med severozahodnim vogalom stavbe R20/R23 in severovzhodnim vogalom stavbe B1 zmanjša pod dovoljene odmike.

Zakonska podlaga za to odstopanje sta tako:

- prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ker je zaradi objektivne okolščine nove prometne ureditve in poteka nove ceste C6 možnost pozidave v prostorski enoti PE 2 bistveno drugačna in zahteva drugačno lego in obliko stavbe B1, ki leži vzdolž Šmartinske ceste od secesijske stavbe K1 do križišča nove ceste C6 s Šmartinsko cesto;
- druga alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj objektivna okolščina ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 povzroči, da se ta stavba s severovzhodnim vogalom približa severozahodnemu vogalu stavbe B1 za manjši odmik, kot ga dopušča 24. člen OPN MOL ID.

3.2.14 Odstopanje od PIP iz Priloge 2 OPN MOL ID: Usmeritve za izdelavo posameznih OPPN, v delu pogojev za OPPN 225: ŠMARTINKA – KOLINSKA, EUP JA-267

OPN MOL ID v Prilogi 2 določa usmeritve za izdelavo posameznih OPPN. Za OPPN Šmartinka – Kolinska določa v delu, ki se nanaša na EUP JA-267 v okviru parametrov stopnje izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji tudi, da sme biti faktor izrabe FI te parcele največ $FI=1,9$. Veljavni OPPN sicer faktorja izrabe ne določa neposredno, pač pa le posredno preko BTP stavb. Glede teh površin je predlagano ločeno odstopanje (glej točko 2.2.5. zgoraj)

Odstopanje

Načrtovani posegi odstopajo od določil o največjem faktorju izrabe $FI=1,9$ in ga presegajo v parceli, namenjeni gradnji stavb B1 in R20/R23. S podrobnim podatkom o

odstopanju ne razpolagamo, gre za pa odstopanje približno 5%. Ob tem je še treba povedati, da FI za celotno območje, tako parcele, namenjene gradnji stavbe B2 in parcele, namenjene gradnji stavb B1 ter R20/R23 ustreza navedeni zahtevi, saj ne presega $FI=1,9$.

Utemeljitev z objektivnimi okoliščinami

To odstopanje je neposredno posledica dejstva, da je zaradi nove prometne ureditve in načrtovane široke cestne povezave C6 med Kavčičevo ulico in Šmartinsko cesto bistveno zmanjšana parcela, namenjena gradnji stavb B1 in R20/R23, katerih investitor je Reitenburg. Temeljna objektivna okoliščina, ki utemeljuje ta odstopanja, je tako sprememba prometne ureditve. Površina prostorske enote C6 je zaradi drugačne povezovalne ceste mnogo večja, posledično pa je manjša površina PE 2. Skoraj vse zmanjšanje PE2 zaradi ceste C6 pa se nanaša na parcelo, namenjeno gradnji stavb B1 in R20/R23, kar povzroča pri tej parceli povečanje FI preko $FI=1,9$ na približno $FI=2,05$. Kot je pojasnjeno v točki 3.1.1. zgoraj, gred za objektivno okoliščino, na katero investitorja ne moreta vpliva, je pa glede obravnavanega zlasti pomembno omejujoča za investicijsko namero investitorja Reitenburg.

Pomembna pa je tudi druga objektivna okoliščina, in sicer ohranitev stavbe R20/R23 tista, ki prispeva k bistvenem povečanju BTP tako nad terenom kot pod njim. Zlasti pa ta stavba prispeva veliko število dodatnih stanovanj, od katerih so sicer mnoga t.i. mikro-stanovanja, ki jih v Ljubljani primanjkuje. S tem pa ta okoliščina zahteva spremembo FI za parcelo, namenjeno gradnji stavbe B1 in R20/R23. Objektivna okoliščina ohranitve stavbe R20/R23 je tako dodaten pomemben razlog za to odstopanje. Kot je podrobneje pojasnjeno v točki 3.1.2. tega mnenja, gre za objektivno okoliščino obstoječe stavbe, katere ohranitev OPPN omogoča, ne ureja pa potrebnih drugih PIP, ki so nujna posledica te ohranitve. Zato menimo, da je ohranitev stavbe R20/R23 dodatna objektivna okoliščina, ki utemeljuje odstopanje glede FI na parceli, namenjeni gradnji stavb B1 in R20/R23.

Zakonska podlaga za to odstopanje sta tako:

- prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ker je zaradi objektivne okoliščine nove prometne ureditve in poteka nove ceste C6 pomembno zmanjšana površina parcele, namenjene gradnji stavb B1 in R20/R23, zaradi česar je povečan faktor izrabe FI;
- druga alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj objektivna okoliščina ohranitve in rekonstrukcije stavbe R20/R23 predstavlja bistveno povečanje BTP v tej prostorski enoti, kar posledično tudi poveča faktor izrabe FI.

3.3 Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3 za dopustitev navedenega odstopa od PIP?

Preizkusiti je še treba, ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3. Ta določa, da je individualno odstopanje dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Kot izhaja iz elaborata lokacijske preveritve, je mogoče ugotoviti, da:

- **predlagana odstopanja niso v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine** - nasprotno, predlagana odstopanja sledijo ciljem prostorskega razvoja MOL, zlasti zagotavljanju smotrne rabe prostora, prenovi in ustrezni izrabi degradiranih območij ter gradnjo novih stanovanj na območju MOL; predlagana odstopanja tudi ne spreminjajo namenske rabe prostora na območju lokacijske preveritve;

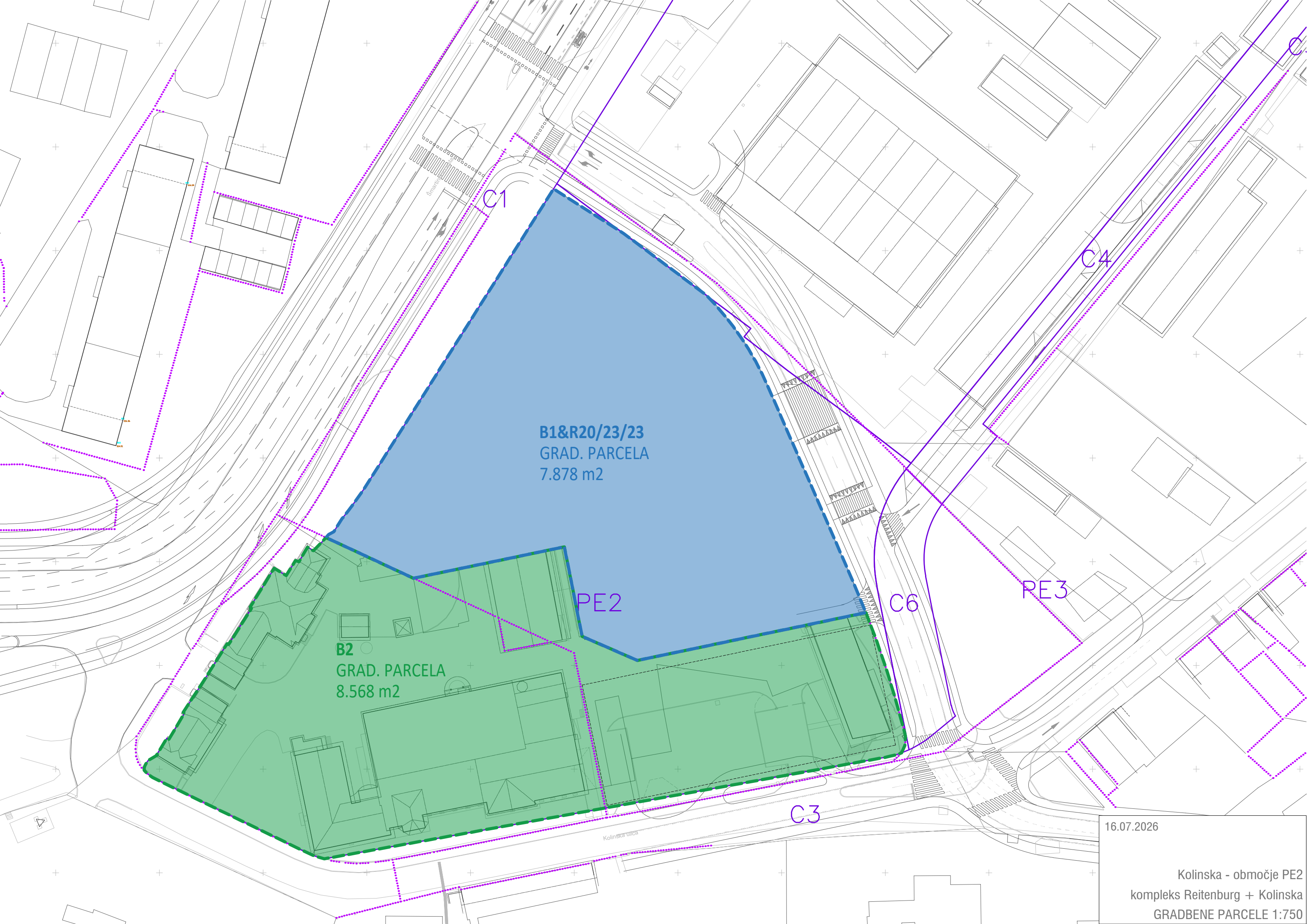
- **s predlaganimi odstopanji se lahko doseže gradbeni namen OPPN in OPN MOL ID** - s predlaganimi odstopanji bo več kot 10 let po sprejetju OPPN omogočena ureditev degradiranega zemljišča v samem mestnem središču; omogočena bo izgradnja večjega števila stanovanj, med drugim tudi mikro-stanovanj, ki jih v Ljubljani primanjkuje; načrtovani videz območja ne bo spremenjen, saj razen glede predlaganih odstopanj investicijska namera investitorja sledi ciljem OPPN in OPN MOL ID; tudi delovne razmere na območju se bodo izboljšale, saj bodo v novih stavbah (kolikor gre za njihove poslovne prostore) sodobni delovni prostori, ki izpolnjujejo vse zahteve; o motečem vplivu na podobo naselja pa sploh ni mogoče govoriti, saj se bistveno izboljšuje sedanji videz degradiranega območja;
- **predlagana odstopanja ne zmanjšujejo možnosti pozidave sosednjih zemljišč** – predvidene stavbe B1, B2 in R20/R23 z ničemer ne onemogočajo niti izgradnje nove ceste C6, pa tudi ne pozidave v prostorski enoti P1;
- kot navaja elaborat lokacijske preveritve, **predlagana odstopanja na območju lokacijske preveritve niso v nasprotju s pravnimi režimi ali z državnimi prostorskimi akti, ki veljajo na območju lokacijske preveritve**; na južnem delu območja lokacijske preveritve je v pripravi DPN, izdan je bil Sklep o pripravi DPN za Ljubljansko železniško vozlišče (Sklep Vlade RS, št. 35000-11/2013/5), vendar ni videti, da bi predlagana lokacijska preveritev lahko bila z njim v neskladju.

4 Sklepna ugotovitev

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da so vsa predlagana odstopanja od PIP, določenih z OPPN in OPN MOL ID utemeljena v prvi, drugi in tretji alineji drugega odstavka v povezavi s prvim odstavkom 136. člena ZUreP-3 in da jo s sklepom o lokacijski preveritvi Mestni svet MOL lahko dovoli.

prof. dr. Rajko Pirnat

	Kolinska	Reitenburg	PE2 (skupaj)
GP Površina gradbene pacele (m2)	8.568,0	7.878,0	16.446,0
FZ Zazidana površina (m2)	3.713,0	2.787,0	6.500,0
FZ Faktor zazidanosti	0,433	0,354	0,395
FI Bruto tlorisna površina nad terenom (m2)	11.520,0	17.344,0	28.864,0
FI Faktor izrabe MOL OPPN	1,345	2,202	1,755
RABA BTP nestanovanjska raba nad terenom (m2)	11.520,0	1.044,0	12.564,0
RABA BTP stanovanjska raba nad terenom (m2)	0,0	16.300,0	16.300,0
RABA razmerje stanovanjska/nestanovanjska raba	0,0%	94,0%	56,5%
FZP Potrebne površine raščenege terena min. 20% (m2)	1.713,6	94,8	1.808,4
FZP Zagotovljene površine reščenega terena (m2)	2160,0	115,0	2275,0
OBP 15 m2 / stanovanje (94+105 stanovanj) (m2)	/	potrebno	zagotovljeno
OBP od tega 7,5 m2 za otroška igrišča (m2)		2.985,0	4.313,0
OBP od tega 5,0 m2 za rekreacijo in druženje (m2)		1.492,5	1.500,0
OBP od tega min 30% na raščinem terenu (m2)		995,0	1.030,0
OBP od tega min 30% na raščinem terenu (m2)		895,5	1.527,0
TRG Odprte javne površine - trg	/	1.115,0	



B1&R20/23/23
GRAD. PARCELA
7.878 m²

B2
GRAD. PARCELA
8.568 m²

PE2

C6

PE3

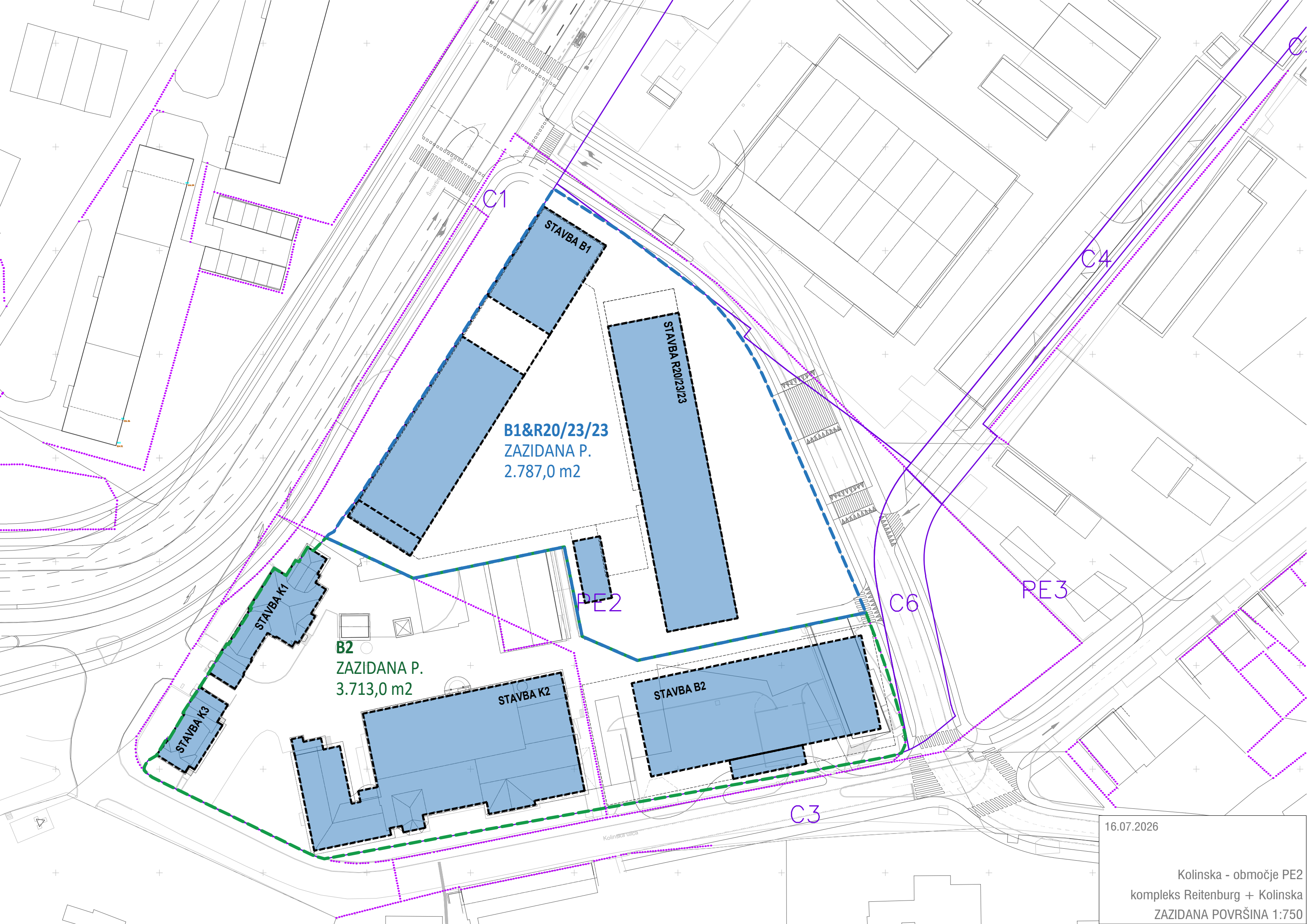
C4

C3

C1

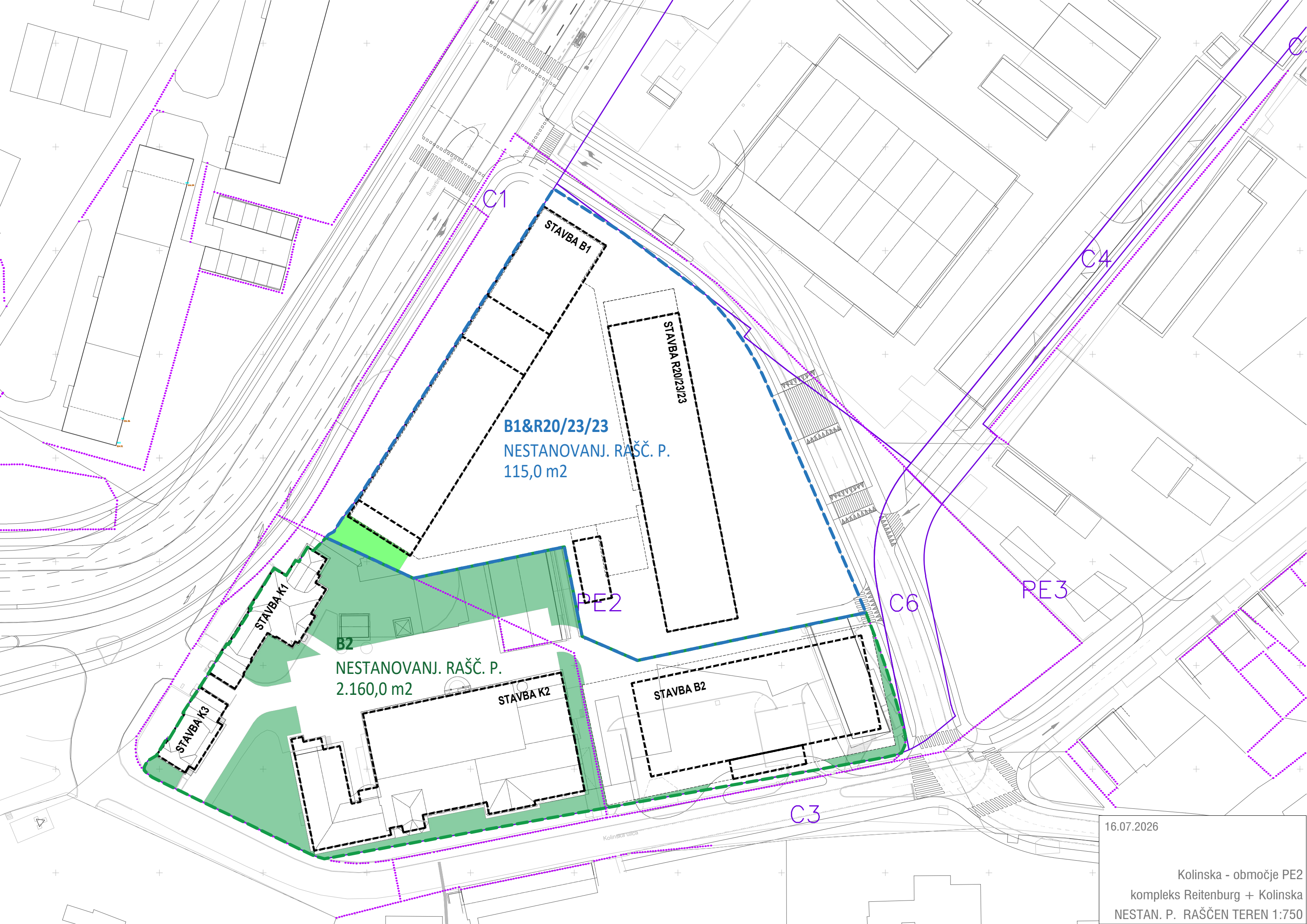
16.07.2026

Kolinska - območje PE2
kompleks Reitenburg + Kolinska
GRADBENE PARCELE 1:750



16.07.2026

Kolinska - območje PE2
kompleks Reitenburg + Kolinska
ZAZIDANA POVRŠINA 1:750

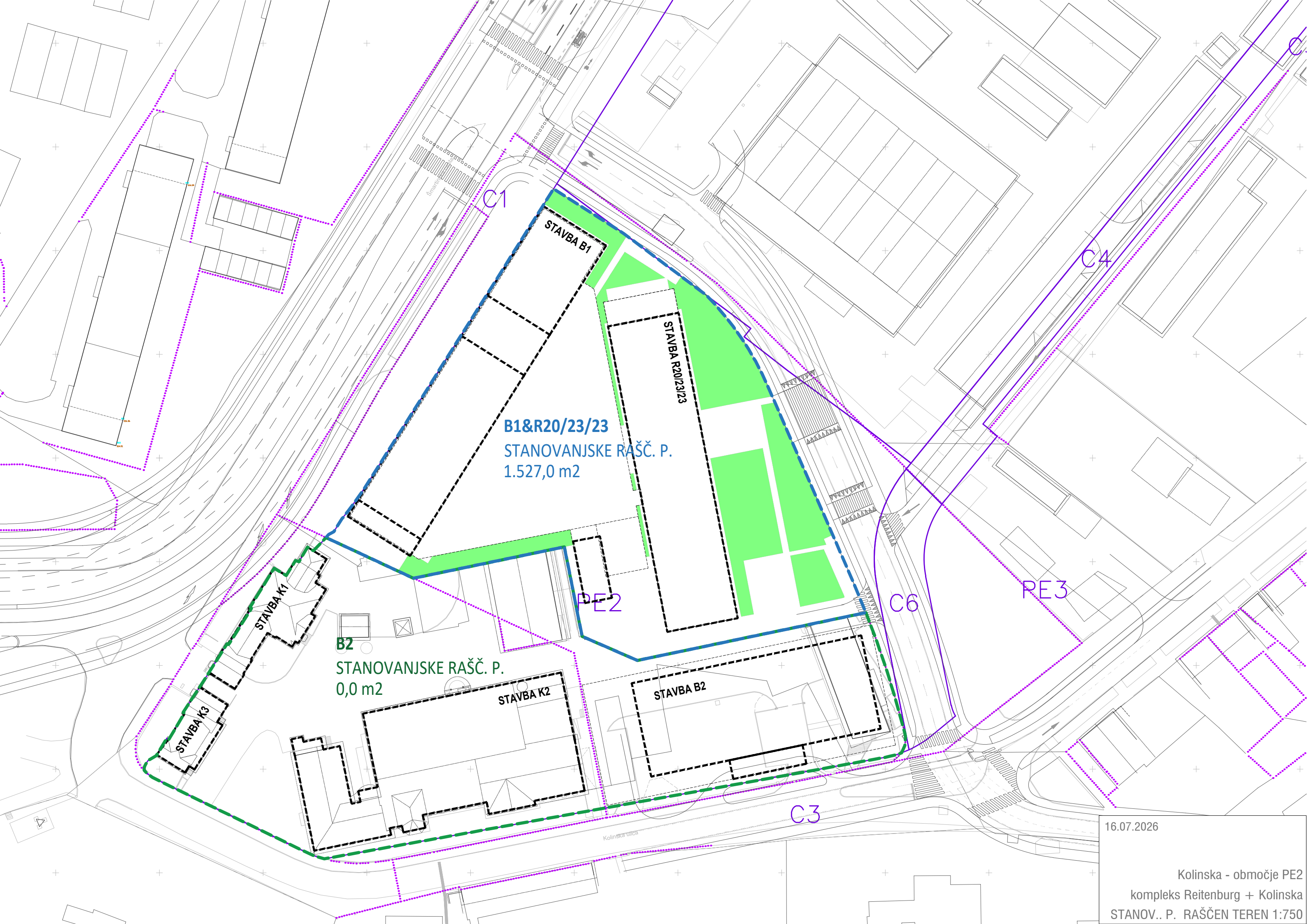


B1&R20/23/23
NESTANOVANJ. RAŠČ. P.
115,0 m²

B2
NESTANOVANJ. RAŠČ. P.
2.160,0 m²

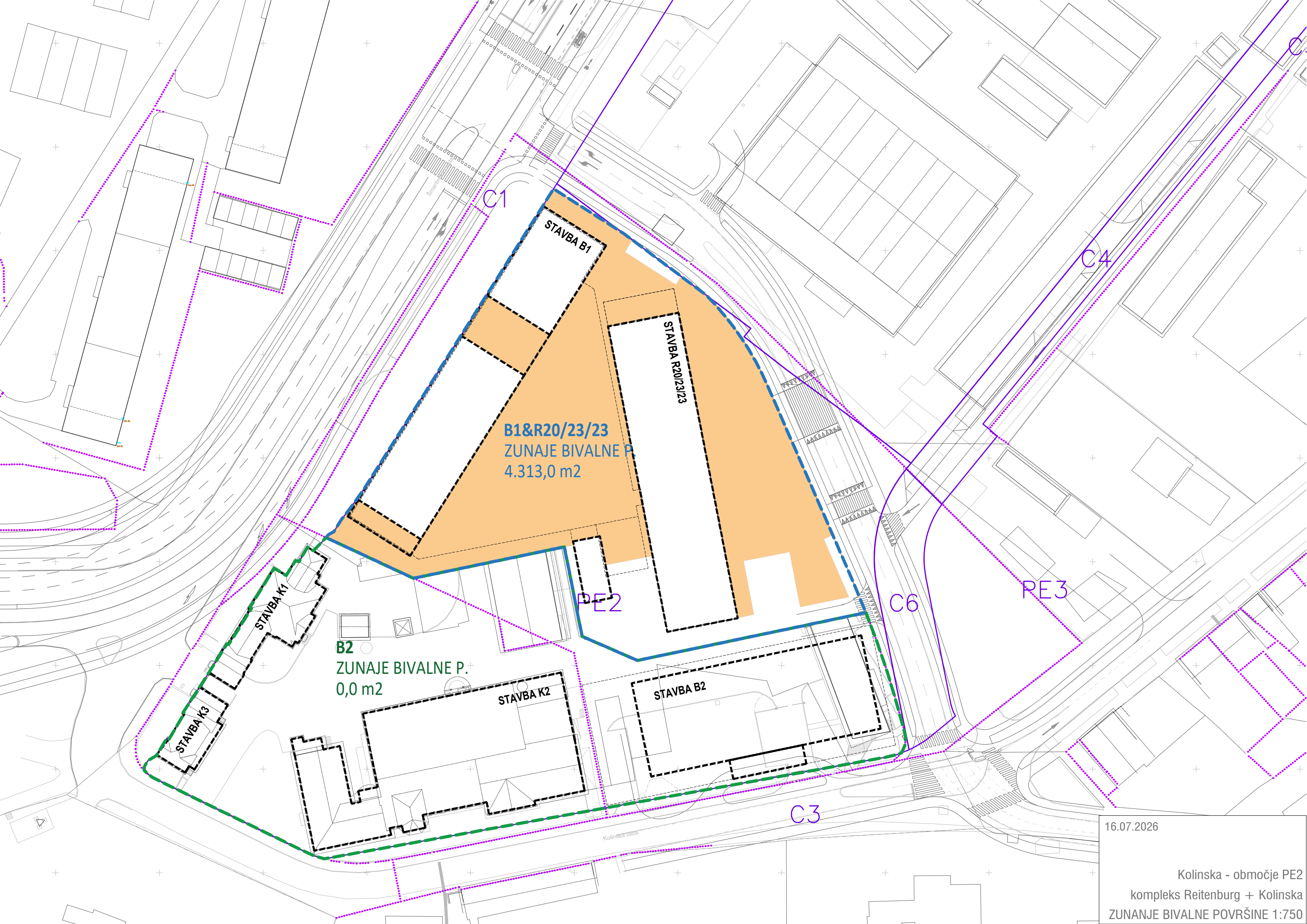
16.07.2026

Kolinska - območje PE2
kompleks Reitenburg + Kolinska
NESTAN. P. RAŠČEN TEREN 1:750



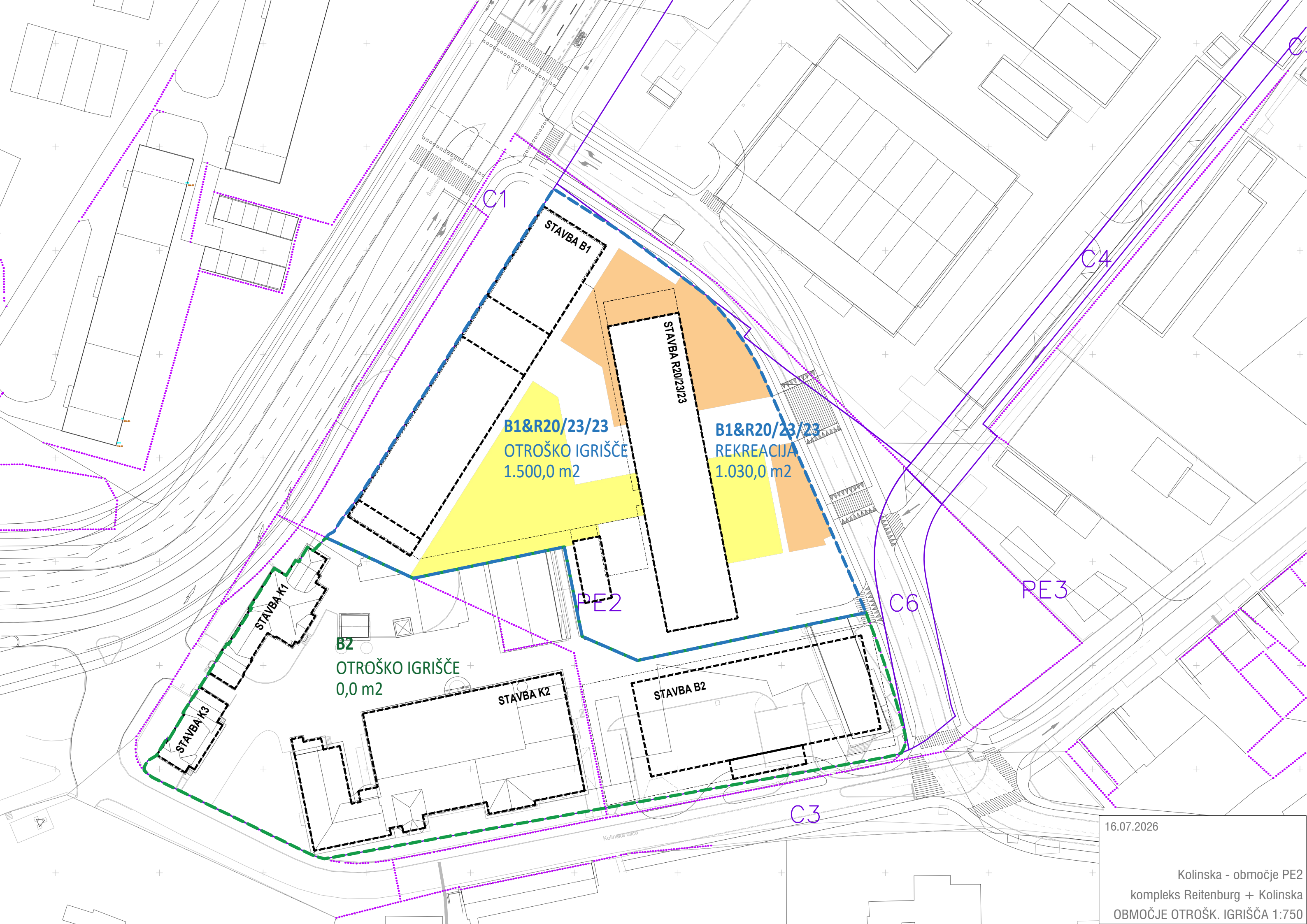
16.07.2026

Kolinska - območje PE2
kompleks Reitenburg + Kolinska
STANOV.. P. RAŠČEN TEREN 1:750



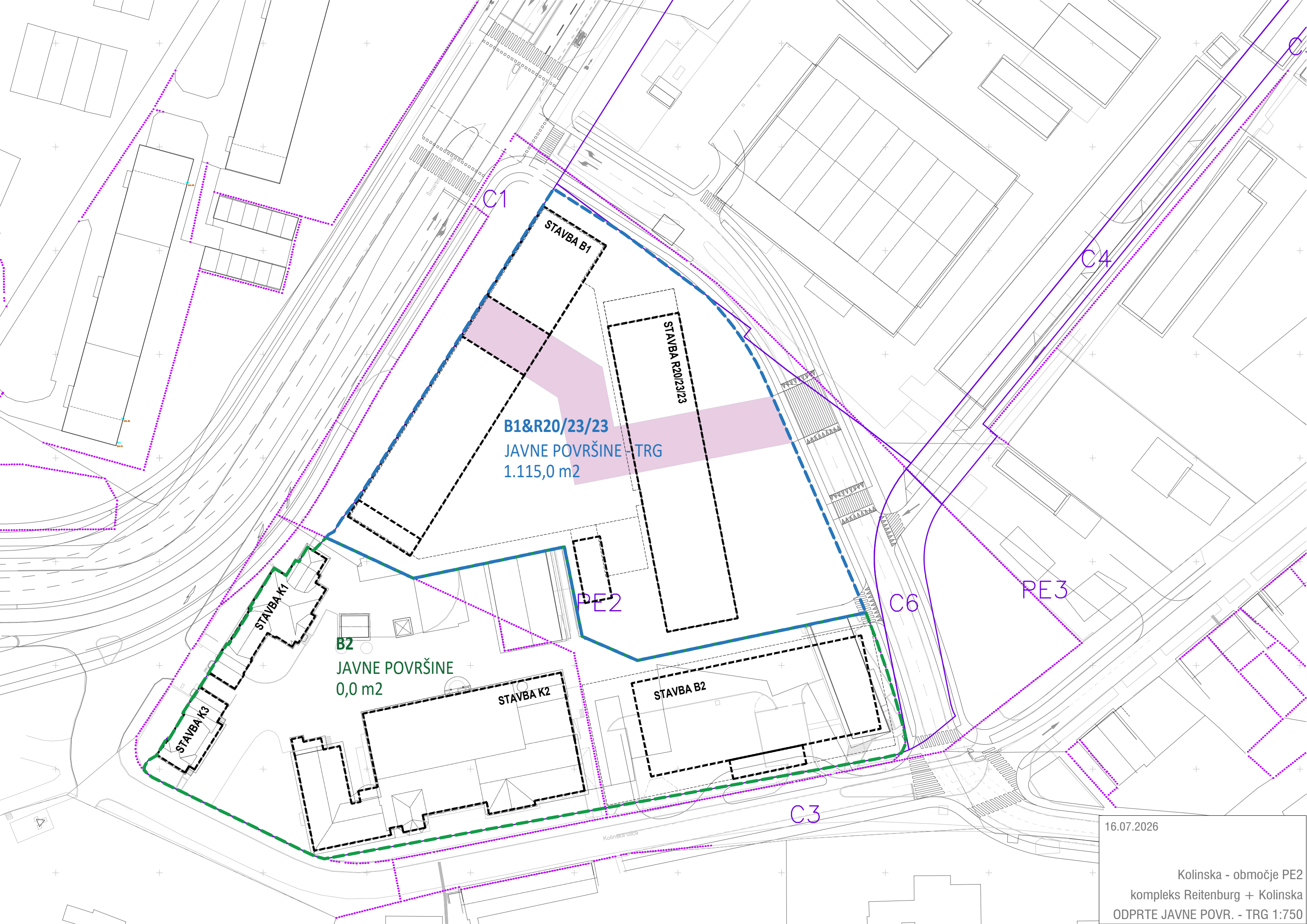
16.07.2026

Kolinska - območje PE2
kompleks Reitenburg + Kolinska
ZUNANJE BIVALNE POVRŠINE 1:750



16.07.2026

Kolinska - območje PE2
kompleks Reitenburg + Kolinska
OBMOČJE OTROŠK. IGRIŠČA 1:750



B1&R20/23/23
JAVNE POVRŠINE - TRG
1.115,0 m²

B2
JAVNE POVRŠINE
0,0 m²

STAVBA B1

STAVBA R20/23/23

STAVBA K1

STAVBA K3

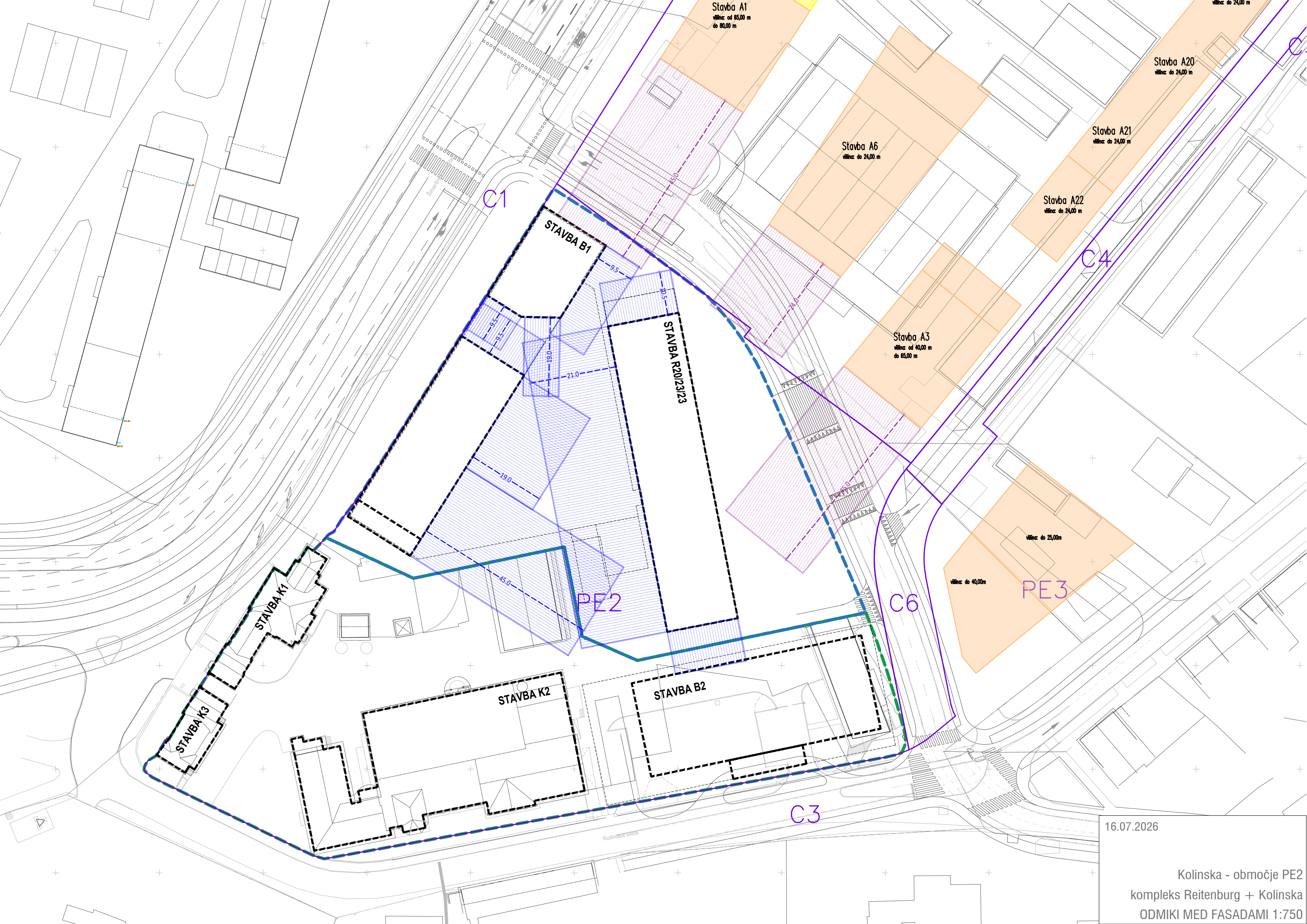
STAVBA K2

STAVBA B2

Kolinska ulica

16.07.2026

Kolinska - območje PE2
kompleks Reitenburg + Kolinska
ODPRTE JAVNE POVR. - TRG 1:750



16.07.2026

Kolinska - območje PE2
kompleks Reitenburg + Kolinska
ODMIKI MED FASADAMI 1:750

IV. SEZNAM VIROV IN DOKUMENTACIJE, KI JE BILA UPORABLJENA PRI IZDELAVI ELABORATA

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18),
- 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, 78/19 – DPN, 59/22 in 75/23 – odl. US),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del (Uradnem listu RS, št. 24/15),
- Atlas okolja,
- Prostorsko informacijski sistem Urbinfo:
<https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>,
- e-geodetski podatki, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>