

Vlagatelj (ime in priimek oz.
naziv pravne osebe)

REITENBURG OBJEKT d.o.o.

ATLANTIC DROGA KOLINSKA d.o.o.

Naslov / sedež / pošta	Gospodsvetska cesta 13 1000 Ljubljana Kolinska ulica 1 1000 Ljubljana
Telefon / e - pošta	
Datum	Junij 2026

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

sprejemni žig MOL

POBUDA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

1. Namen lokacijske preveritve (ustrezno označi)

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) podajam pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za naslednji namen:

- ☐ A. Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)
- ☒ B. Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen ZUreP-3)
- ☐ C. Omogočanje začasne rabe prostora (137. člen ZUreP-3)

2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
2706 – ZELENJA JAMA	1590/1	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
2706 – ZELENJA JAMA	1590/10	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
2706 – ZELENJA JAMA	1590/11	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
2706 – ZELENJA JAMA	1590/13	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
2706 – ZELENJA JAMA	1590/15	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
2706 – ZELENJA JAMA	1590/17	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
2706 – ZELENJA JAMA	1590/19	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana

2706 – ZELENA JAMA	1591/1	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
2706 – ZELENA JAMA	1592/8	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
2706 – ZELENA JAMA	1592/10	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
2706 – ZELENA JAMA	1592/11	Atlantic Droga Kolinska, Živilska industrija, d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana
2706 – ZELENA JAMA	1593/3	CC Koppa, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana

3.1 Kratek opis zelenega posega

Lastnika zemljišča, REITENBURG OBJEKT d.o.o. in ATLANTIC DROGA KOLINSKA d.o.o., želita na zemljiščih s parcelnimi številkami 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. 2706 – ZELENA JAMA, izvesti gradnjo stavb B1 in B2 ter rekonstrukcijo objekta R20/R23. Leta 2015 je bil za območje sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del (Uradni list RS, št. 24/15), v katerem so bili določeni urbanistični pogoji, ki zaradi novih dejstev in razvojnih potreb, deloma onemogočajo nadaljnji prostorski razvoj območja.

Latnik, REITENBURG OBJEKT d.o.o., načrtuje ohranitev in prenovo obstoječega objekta R20/R23, ki se nameni ureditvi mikrostanovanj. Na strehi stavbe se načrtuje štiri »hiše« – lesene montažne dvoetažne bivalne enote z lastnimi terasnimi vrtovi. V stavbi B1 je predvidena ureditev stanovanj z javnim programom ob Šmartinski cesti.

Lastnik, ATLANTIC DROGA KOLINSKA d.o.o., načrtuje poslovno stavbo B2 s pripadajočimi ureditvami.

Na meji med enotami urejanja PE1, PE2 in PE3 MOL načrtuje novo cestno povezavo, ki v OPPN 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del, še ni načrtovana oziroma je predvidena le v južnem delu s priključkom s Kavčičeve ulice (C6).

Investitorja z lokacijsko preveritvijo predlagata, 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.

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Lastnika zemljišč z lokacijsko preveritvijo predlagata, da se za namen izpolnite gradbene namere dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN.

Vlagatelja predlagata, da se dopusti naslednja odstopanja od določil OPPN za prostorski enoti PE2 in C6 v OPPN 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del glede:

- umestitve in velikosti stavbe B1,
- višine stavb B1, B2 in R20/R23,
- dopustnega BTP v prostorski enoti PE2,
- 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 ter poteka in širine ceste C6,
- ter posledično:
- obsega prostorskih enot PE2 in C6,
- gradbenih parcel in javnih površin.

3.3 Utemeljitev predloga za izvedbo postopka lokacijske preveritve glede na 134. – 140. člen ZUreP-3

ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s 136. členom določa, da če zaradi obstoja objektivnih okoliščin investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju iz OPN ali OPPN, lahko občina z instrumentom lokacijske preveritve investitorju omogoči individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani posegi ne zadostijo prostorskim izvedbenim pogojem 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.

Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

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

S predlaganimi odstopanji se lahko doseže namen prostorskega 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 smotni 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.

Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta

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 mikrostanovalja, 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 izboljšan. 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.

Vplivi nameravane gradnje na možnost pozidave sosednjih 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.

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.

4. Priloge		
☒	I.	Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga) Naslov elaborata: Elaborat lokacijske preveritve za del območja OPPN 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del (za prostorski enoti PE2 in C6) Datum izdelave elaborata: Junij 2026 Izdellovalec elaborata: LUZ d.d., Verovškova ul. 64, 1000 Ljubljana ZAPS ident. št. izdelovalca: Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh., ZAPS A – 1520
☐	II.	Pooblastilo pobudnika/investitorja, če pobudo vlaga njegov zastopnik oziroma pooblaščenec
☐	III.	Veljavni upravni akti na zemljišču (gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, inšpekcijske odločbe idr.)
☐	IV.	Soglasje lastnika/solastnika, če pobudnik ni izključni lastnik zemljišča

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

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

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

Podpis vlagateljv pobude:

Ime in priimek
Mate Štetić, predsednik uprave
ATLANTIC DROGA KOLINSKA d.o.o.
Lastnoročni podpis

Žig
(za pravne osebe)

ATLANTIC
GRUPA

Atlantic Droga Kolinska d.o.o.
Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana

Podpis vlagateljv pobude:

Ime in priimek
Jože Anderlič, direktor
REITENBURG OBJEKT D.O.O.
Lastnoročni podpis

Žig
(za pravne osebe)