



Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za del EUP RD-447

IDENTIFIKACIJSKA
ŠTEVILKA V ZBIRKI
PROSTORSKIH AKTOV

4952

ŠTEVILKA PROJEKTA

9010

IZDELOVALEC

Ljubljanski urbanistični zavod d. d. ŽIG
Verovškova ulica 64
1000 Ljubljana

DATUM

Januar 2026



PROJEKT

Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za del EUP RD-447

NAROČNIK

CBE, d.o.o., Tehnološki park 20, 1000 Ljubljana
DAMIS d.o.o., Puhtejeva ulica 18, 1000 Ljubljana
TA-BU d.o.o., Pod hribom 78, 1000 Ljubljana

POOBlašČENI
PREDSTAVNIK
NAROČNIKA

Sašo Previšić

PRIPRAVLJAVEC

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

IZDELOVALEC

Ljubljanski urbanistični zavod d. d.
Verovškova ulica 64
1000 Ljubljana

ŽIG IN PODPIS

POOBlašČENI
PREDSTAVNIK
IZDELOVALCA

Janja Solomun
univ. dipl. inž. arh.
ZAPS PPN, A – 1520

ŽIG IN PODPIS



ODGOVORNI VODJA
IZDELAVE PROJEKTA

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.

URBANIZEM

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.
Ines Rot, univ. dipl. inž. arh.
Urša Rot, abs. arh.

PROMET

Klemen Milovanović, univ. dipl. inž. grad.

KOMUNALA

Marko Fatur, univ., dipl. inž. grad.



KAZALO VSEBINE

I	Tekstualni del	
1.	UVOD	1
1.1	NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE	1
1.2	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	2
1.2.1	Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša	4
1.2.2	Sosednja zemljišča	6
1.2.3	Lastništvo	7
1.3	OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	8
1.3.1	Pogledi in analiza lege območja	8
1.4	VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE	9
2.	PRAVNI TEMELJ	11
2.1.	PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE;	11
2.2.	IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE	14
3.	PREDSTAVITEV IDEJNE ZASNOVE	14
4.	INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV	17
5.	UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE	19
5.1.	UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN ZARADI KATERIH INVESTICIJSKA NAMERA NE ZADOSTI PROSTORSKIM IZVEDBENIM POGOJEM VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA	19
5.2.	JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE	21
5.3.	GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA	21
5.4.	VPLIVI NAMERAVANE GRADNJE NA MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNJIH ZEMLJIŠČ	22
5.5.	PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI	22
II	Grafični del	
1	Katastrski načrt s prikazom območja lokacijske preveritve M 1:500	
III	Priloge	
Priloga 1	Pravno mnenje	
IV	Seznam virov in dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	



I

Tekstualni del

1. UVOD

1.1 NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

Vlagatelji pobude, podjetja CBE d.o.o., TA-BU, d.o.o. in DAMIS, d.o.o. nameravajo na območju graditi stanovanjsko sosesko v zaledju Tehnološkega parka Brdo. Za dovoz in dostop do stanovanjske soseske v zaledju je načrtovana izgradnja ceste v nadaljevanju obstoječe ceste severno od objekt »G« Tehnološkega parka Brdo, na naslovu Pot za Brdom 100. Cesta se slepo zaključuje pred uvozom v podzemne garaže soseske.

Območje obravnave se nahaja na Brdu, severno od Ceste na Brdo in zahodno od Poti za Brdom ob Tehnološkem parku Brdo.

Na območju velja 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 in 42/18 in 59/22, v nadaljevanju OPN MOL ID). Skladno z določili OPN MOL ID je območje lokacijske preveritve opredeljeno kot enota urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) RD-447, z namensko rabo IG - gospodarske cone.

Vlagatelji pobude želijo v območju opredeljenem z regulacijsko linijo in predvidenem za ureditev javne dostopne ceste zgraditi interno dostopno cesto. Območje, ki je predmet te lokacijske preveritve, je v OPN MOL ID opredeljeno z regulacijsko linijo in predstavlja javno površino. Za ureditev dostopne ceste za napajanje stanovanjskega območja v zaledju je izdelan načrt ceste, na podlagi katerega bo dopuščeno odstopanje od regulacijske linije ceste in javnih površin.

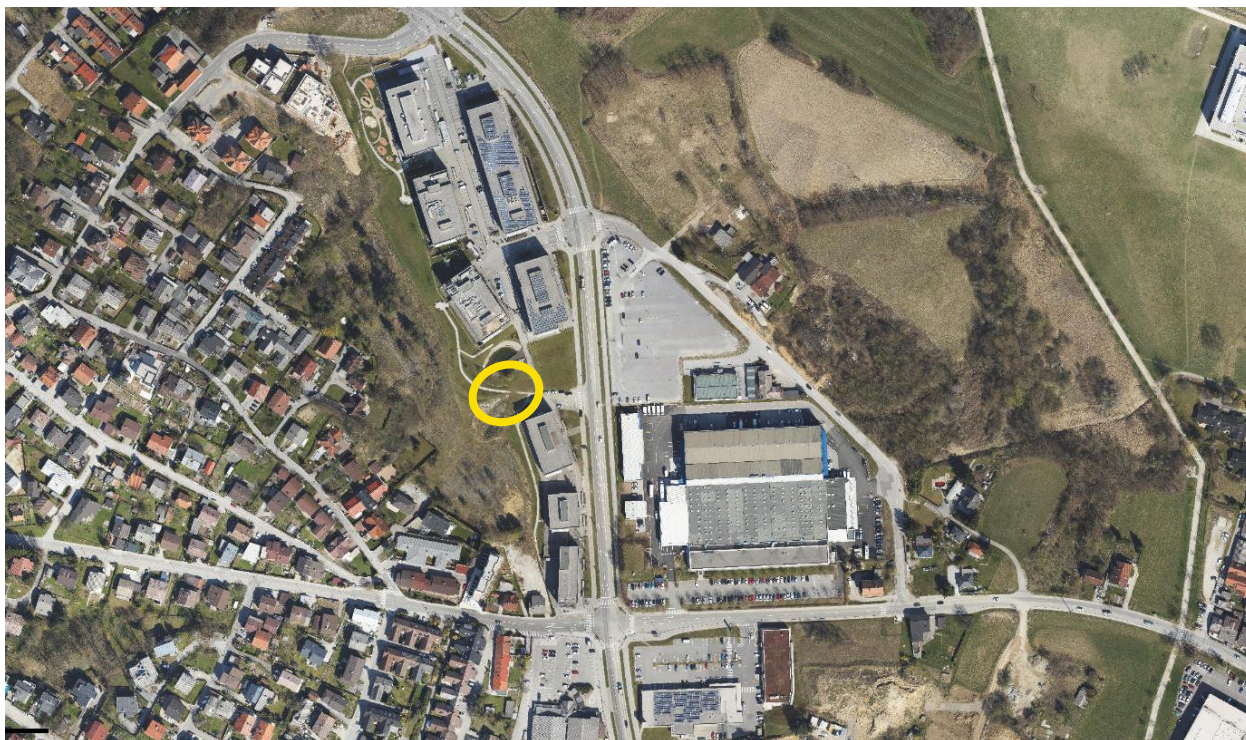
Vlagatelji pobude predlagajo, da se na zemljišču s parc. št. 1804/142 - del, 1804/143, 1804/144, 1804/195 in 1804/196, vse k. o. Brdo, dopusti odstopanje javnih površin opredeljenih z regulacijsko linijo ceste in s tem omogoči izvedba podzemne garaže in dovoza do nje.

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi pobude investitorjev, mnenja MOL OGDP, analize stanja v prostoru, in analize določil OPN MOL ID.

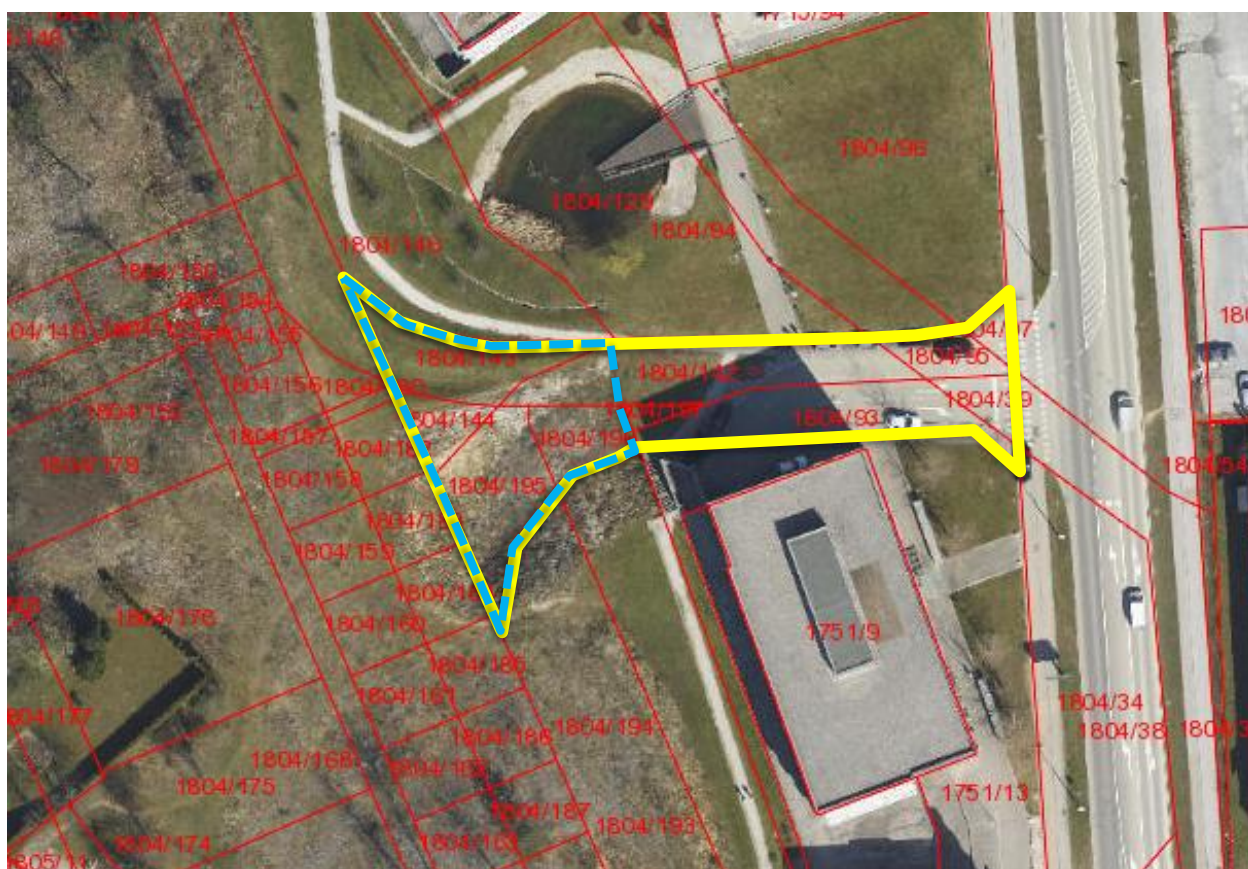
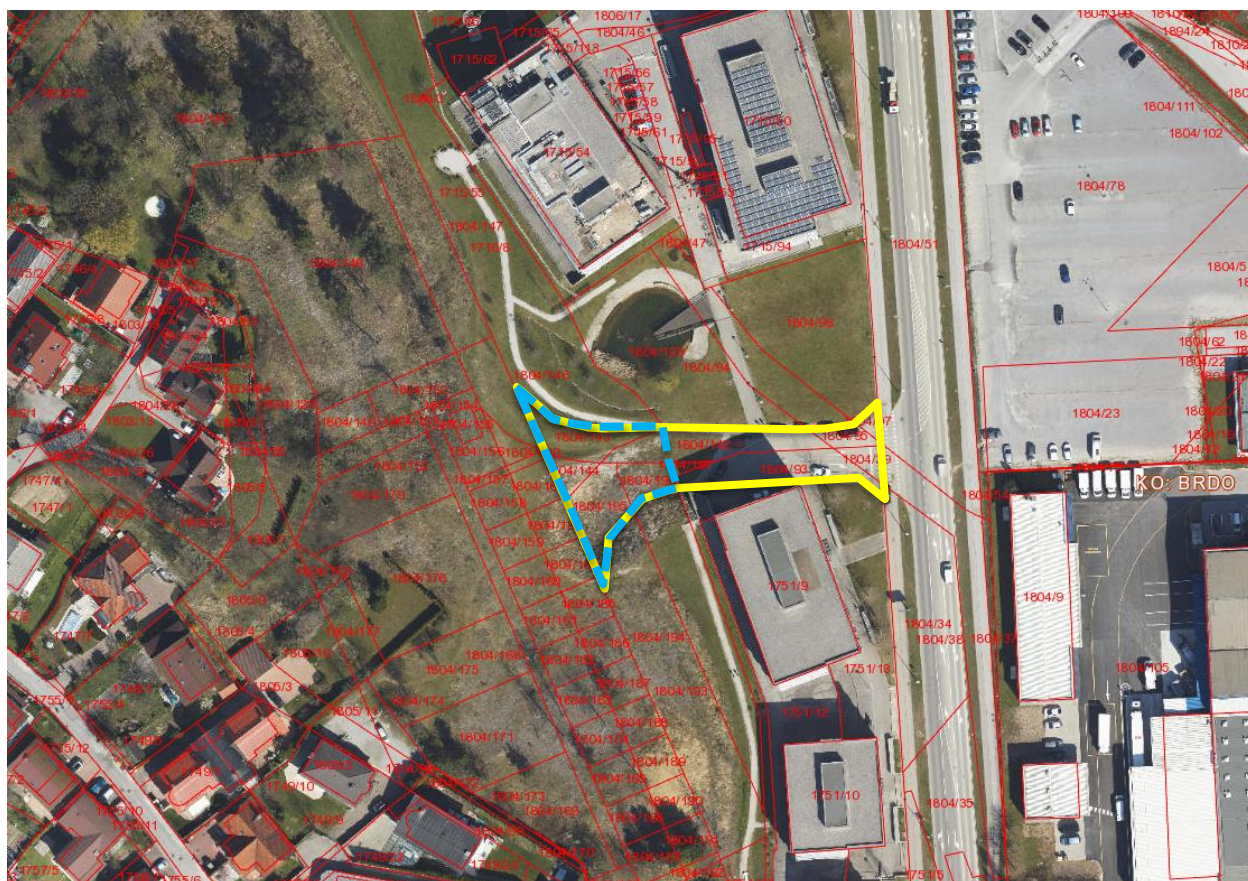
1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve predstavljajo zemljišča v lasti družbe CBE d.o.o., Tehnološki park 20, 1000 Ljubljana, TA - BU INVESTICIJE organizacija izvedbe nepremičninskih projektov za trg d.o.o. Pod hribom 078, 1000 Ljubljana in DAMIS storitve in trgovina d.o.o., Puhtejeva ulica 018, 1000 Ljubljana.

Območje lokacijske preveritve leži na Brdu, med poslovnimi objekti Tehnološkega parka Brdo in se priključuje na obstoječo cesto in križišče s cesto Pot za Brdom.



Slika 1: Lega obravnavanega območja lokacijske preveritve glede na širši prostor (rumeno); Vir: Urbinfo



Slika 2 in 3 : Prikaz območja RL (rumeno) in lokacijske preveritve (modro) na DOF: Vir: Urbinfo

1.2.1 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Območje lokacijske preveritve obsega zemljišča:

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
del 1804/142	2682 - Brdo	TA - BU INVESTICIJE organizacija izvedbe nepremičninskih projektov za trg d.o.o. Pod hribom 078, 1000 Ljubljana CBE, družba za gradnjo in inženiring, d.o.o., Tehnološki park 020, 1000 Ljubljana DAMIS storitve in trgovina d.o.o., Puhtejeva ulica 018, 1000 Ljubljana
1804/143	2682 - Brdo	TA - BU INVESTICIJE organizacija izvedbe nepremičninskih projektov za trg d.o.o. Pod hribom 078, 1000 Ljubljana CBE, družba za gradnjo in inženiring, d.o.o., Tehnološki park 020, 1000 Ljubljana DAMIS storitve in trgovina d.o.o., Puhtejeva ulica 018, 1000 Ljubljana
1804/144	2682 - Brdo	CBE, družba za gradnjo in inženiring, d.o.o., Tehnološki park 020, 1000 Ljubljana
1804/195	2682 - Brdo	CBE, družba za gradnjo in inženiring, d.o.o., Tehnološki park 020, 1000 Ljubljana
1804/196	2682 - Brdo	CBE, družba za gradnjo in inženiring, d.o.o., Tehnološki park 020, 1000 Ljubljana



Slika 4: Območje lokacijske preveritve na izseku iz zemljiškokatastrskega prikaza (Vir ZK prikaza: GURS, marec 2023)

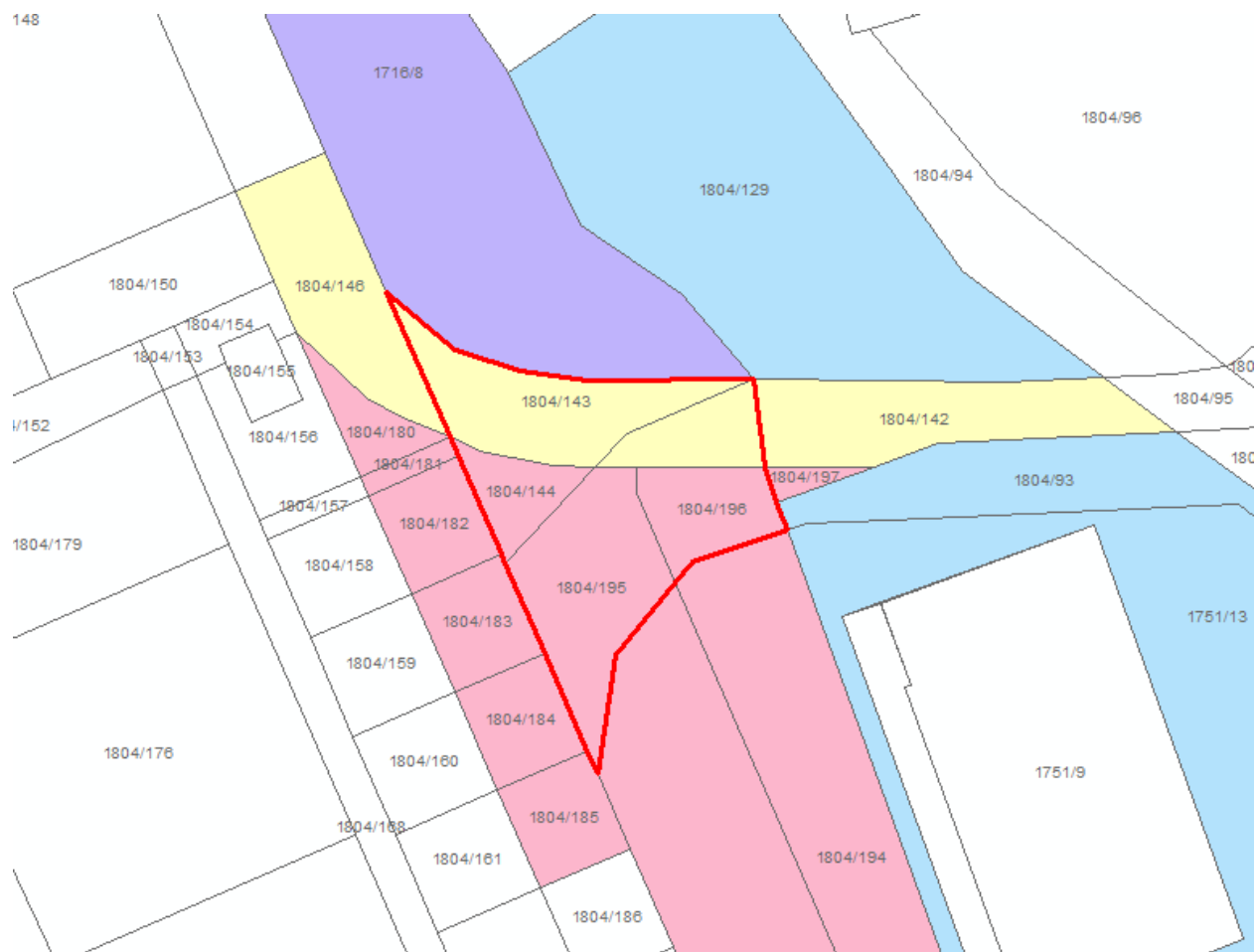
1.2.2 Sosednja zemljišča

Skladno s sedmim odstavkom 138. člena ZUreP-3 občina o javni razgrnitvi pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Sosednja zemljišča so zemljišča, ki neposredno mejijo na območje lokacijske preveritve, ki je na spodnji sliki prikazano z rdečo barvo.

Seznam sosednjih zemljišč:

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
1716/8	2682 - Brdo	TA - BU INVESTICIJE organizacija izvedbe nepremičninskih projektov za trg d.o.o., Pod hribom 78, 1000 Ljubljana
1751/13	2682 - Brdo	TEHNOLOŠKI PARK LJUBLJANA d.o.o. Tehnološki park 19, 1000 Ljubljana.
1804/93	2682 - Brdo	TEHNOLOŠKI PARK LJUBLJANA d.o.o. Tehnološki park 19, 1000 Ljubljana.
1804/129	2682 - Brdo	TEHNOLOŠKI PARK LJUBLJANA d.o.o. Tehnološki park 19, 1000 Ljubljana.
1804/146	2682 - Brdo	TA - BU INVESTICIJE organizacija izvedbe nepremičninskih projektov za trg d.o.o. Pod hribom 078, 1000 Ljubljana CBE, družba za gradnjo in inženiring, d.o.o., Tehnološki park 20, 1000 Ljubljana DAMIS storitve in trgovina d.o.o., Puhtejeva ulica 18, 1000 Ljubljana 78, 1000 Ljubljana
1804/180	2682 - Brdo	CBE, družba za gradnjo in inženiring, d.o.o., Tehnološki park 20, 1000 Ljubljana
1804/181	2682 - Brdo	CBE, družba za gradnjo in inženiring, d.o.o., Tehnološki park 20, 1000 Ljubljana
1804/182	2682 - Brdo	CBE, družba za gradnjo in inženiring, d.o.o., Tehnološki park 20, 1000 Ljubljana
1804/183	2682 - Brdo	CBE, družba za gradnjo in inženiring, d.o.o., Tehnološki park 20, 1000 Ljubljana
1804/184	2682 - Brdo	CBE, družba za gradnjo in inženiring, d.o.o., Tehnološki park 20, 1000 Ljubljana
1804/185	2682 - Brdo	CBE, družba za gradnjo in inženiring, d.o.o., Tehnološki park 020, 1000 Ljubljana
1804/193	2682 - Brdo	CBE, družba za gradnjo in inženiring, d.o.o., Tehnološki park 20, 1000 Ljubljana
1804/194	2682 - Brdo	CBE, družba za gradnjo in inženiring, d.o.o., Tehnološki park 20, 1000 Ljubljana
1804/197	2682 - Brdo	CBE, družba za gradnjo in inženiring, d.o.o., Tehnološki park 20, 1000 Ljubljana

1.2.3 Lastništvo



Legenda

 Meja_LP_Brdo

LASTNIŠTVO

 TA-BU, d.o.o., DAMIS, d.o.o., CBE, d.o.o.

 CBE, d.o.o.

 TA - BU INVESTICIJE, d.o.o.

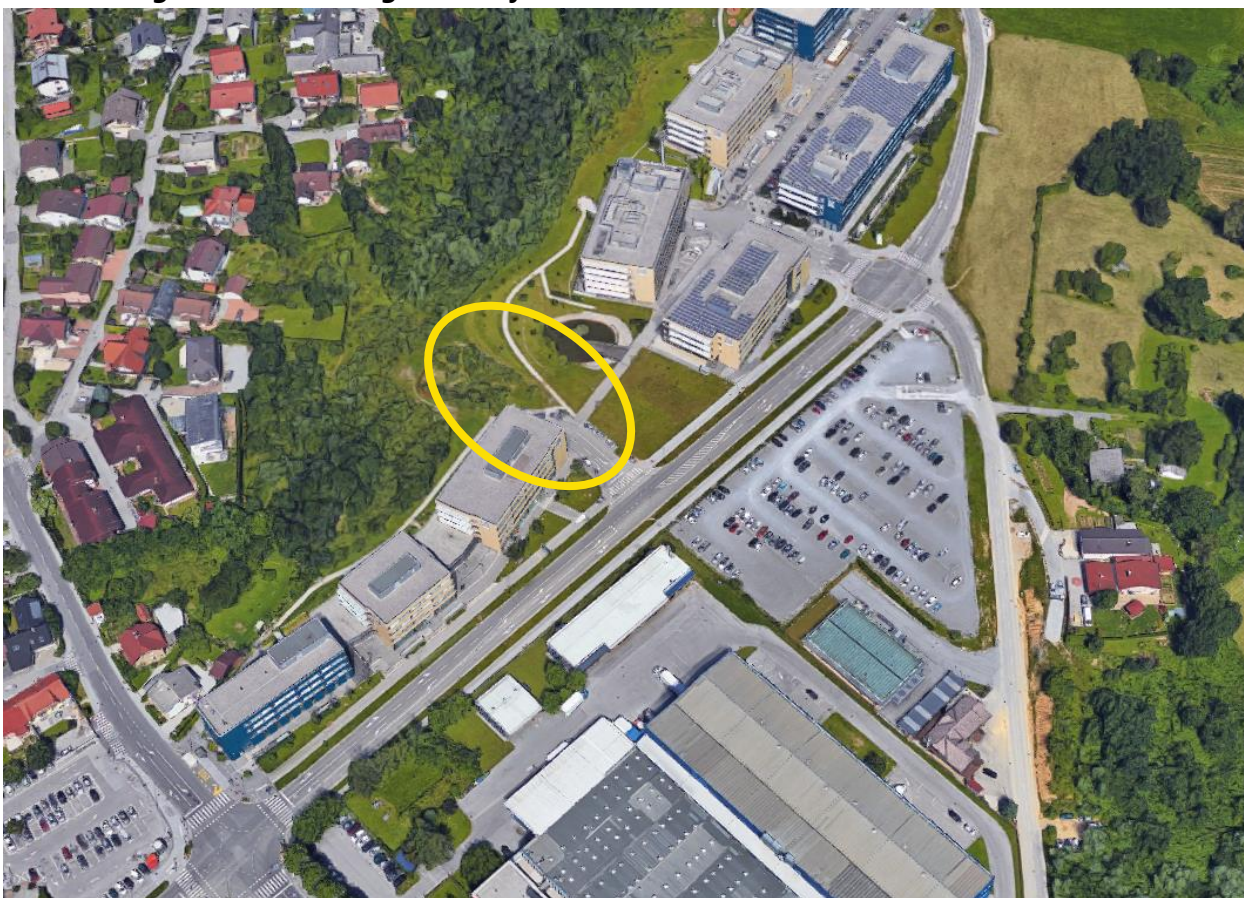
 GOSPODARSKO RAZSTAVIŠČE

 TEHNOLOŠKI PARK BRDO, d.o.o.

Slika 5: Lastništvo zemljišč in prikaz meje območja lokacijske preveritve

1.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

1.3.1 Pogledi in analiza lege območja



Slika 6: Prikaz območja lokacijske preveritve na DOF; Vir: <https://www.google.com>



Slika 7: Pogled na območje LP; Vir: arhiv LUZ



Slika 8: Pogled na območje LP; Vir: arhiv LUZ



Slika 9: Pogled na Pot za Brdom iz severa; Vir: arhiv LUZ

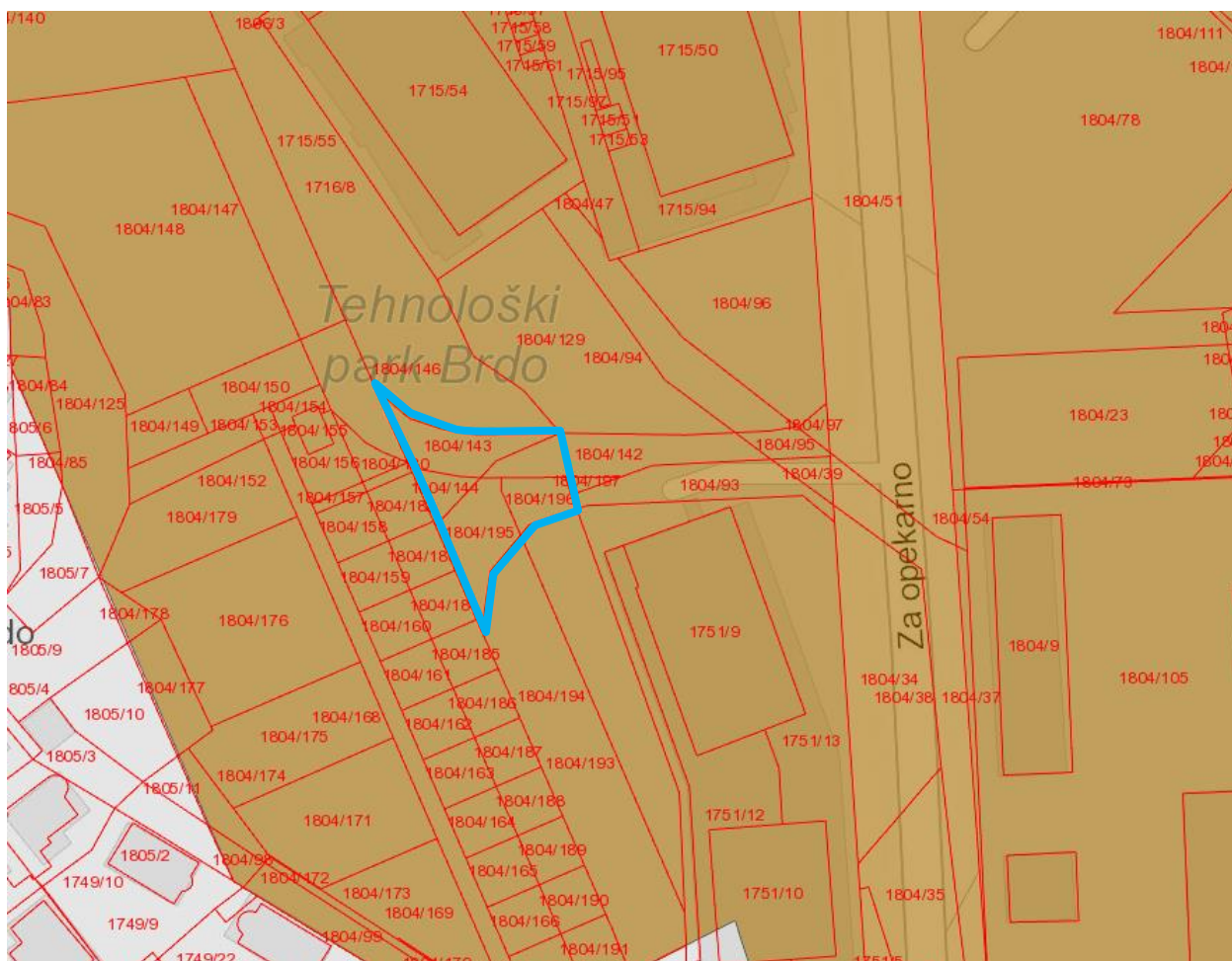


Slika 10: Pogled na Pot za Brdom z juga; Vir: arhiv LUZ

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 OPN MOL ID in je že upoštevana ter potrjena s strani nosilcev urejanja prostora. V nadaljevanju je izdelan povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij v območju lokacijske preveritve.

Kulturna dediščina



MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 11: Varstvo kulturne dediščine); Vir: Urbinfo

Evidenčna številka : 22732

Ime: **Ljubljana - Arheološko najdišče Brdo-Vrhovci**

Režim: arheološko najdišče

Slučajne prazgodovinske najdbe (sekira iz jelenovega roga). Leta 1966 je bil odkrit rimskodobni vodnjak. Na dnu vodnjaka so bila odkrita bronasta in lesena vedra, lončenina, svinčena utež itd. V bližini naj bi bila uničena še dva vodnjaka.

Slika 12: Vodni viri , Vir: Urbinfo

Oznaka režima: III, Širše vodovarstveno območje

ELP za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za del EUP RD-447

2. PRAVNI TEMELJ

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za PL-132 in del PL-94 so:

- 134., 136., 138., 139. in 140. člen Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), Uradni list RS 199/2021, ki določajo namen, vsebine, postopek, stroške in posledice veljavnosti lokacijske preveritve;
- 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 in 59/22 (v nadaljevanju OPN MOL ID),

Skladno 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. 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, instrument lokacijske preveritve investitorju dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.**

2.1. PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL izvedbeni del

Izdelan je izvleček iz odloka OPN MOL ID, ki povzema splošne in podrobne prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

Dopustni objekti in dejavnosti

Območje lokacijske preveritve obsega del EUP RD-447 je opredeljeno kot območje s podrobnejšo namensko rabo IG- gospodarske cone.

V EUP z opredeljeno namensko rabo IG- gospodarske cone so dopustni naslednji objekti in dejavnosti (11. člen, 2. odstavek, Preglednica 4, točka 16):

IG – GOSPODARSKE CONE

1. Dopustni objekti in dejavnosti:

- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe,
- 12303 Oskrbne postaje,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12650 Stavbe za šport,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom,
- 12420 Garažne stavbe,
- 21301 Letališke steze in ploščadi: samo heliport,

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo za potrebe zaposlenih v območju,
- 24203 Objekti za ravnanje z odpadki: samo zbirni centri .

2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

a) Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

- 12301 Trgovske stavbe (do 2000,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 21122 Samostojna parkirišča,
- 31130 Utrjene površine: samo utrjene skladiščne površine,

b) Dejavnosti in stavbe iz točke a) so dopustne, če dopolnjujejo osnovno namembnost območja.

Prometna infrastruktura

Območje posega, ki je predmet te lokacijske preveritve, je v OPN MOL ID opredeljeno z regulacijsko linijo. Površine opredeljene z regulacijsko linijo so po OPN MOL ID (23. člen, 2.odstavek) prikazane na karti 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«.

Objekti v javni rabi in javne površine

Območje posega, ki je predmet te lokacijske preveritve, je v OPN MOL ID opredeljeno z regulacijsko linijo in predstavlja javno površino.

Regulacijske črte

Skladno s 23. členom (regulacijske črte) regulacijske črte določajo urbanistične razmejitve ali razmejitve površin javnega in zasebnega interesa. Delijo se na naslednje kategorije:

a) regulacijska linija (RL) je črta, ki obstoječe in predvidene javne površine ločuje od površin v zasebni lasti,

b) regulacijska linija industrijskega tira (RLit) je črta, ki ločuje površine industrijskega tira od drugih površin,

c) regulacijska linija vodotokov in vodne infrastrukture (RV) je črta, ki ločuje območje vodotoka in vodne infrastrukture pod mostovi, nadvozi in podobno od drugih površin,

č) regulacijska linija trgov (RT) je črta, ki označuje površine, namenjene ureditvi trgov, ploščadi in peš površin,

d) regulacijska linija objektov okoljske in energetske infrastrukture (ROE) je črta, ki ločuje površine, namenjene podzemnim in nadzemnim objektom okoljske in energetske gospodarske javne infrastrukture, od drugih površin,

e) gradbene črte.

Javne površine so po OPN MOL ID (58. člen, točka 2) površine, katerih raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem.

V OPPN, gradbenem dovoljenju za cesto ali objekte okoljske in energetske infrastrukture ali v projektu za izvedbo rekonstrukcije ceste ali objektov okoljske in energetske infrastrukture lahko ob soglasju organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet ali za gospodarske javne službe, projektna rešitev trase ceste ali objektov okoljske in energetske infrastrukture odstopa od regulacijske linije ceste oziroma ROE.



MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERTITVE

OBMOČJE RL

Slika 13: : Veljavni OPN MOL ID, prikaz namenske rabe prostora in območje veljavnosti prostorskega akta s prikazom območja LP (modro)

2.2. IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju lokacijske preveritve ni bilo izvedene Lokacijske preveritve.

3. PREDSTAVITEV IDEJNE ZASNOVE

Elaborat Lokacijska preveritev je izdelan na podlagi pobude za izvedbo lokacijske preveritve, ki so jo investitorji podali na Mestno občino Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska cesta 28, Ljubljana. Investitorji so podali vlogo za lokacijsko preveritev na podlagi medsebojnega dogovora o ureditvi dostopne in dovozne ceste do načrtovane soseske.

Območje načrtovane soseske se nahaja med Tehnološkim parkom Brdo na vzhodni strani in naseljem individualnih stanovanjskih objektov na zahodni strani. Prostor je trenutno neizkoriščen, načrtovana je gradnja stanovanjskih objektov različnih tipologij od enostanovanjskih objektov, enostanovanjskih objektov v nizu do večstanovanjskih objektov. Prometno se bo novopredvideno naselje navezovalo na cesto Pot za Brdom preko semaforiziranega križišča in skupne dovozne ceste za objekt »G« Tehnološkega parka Brdo in sosesko. Cesta je v OPN MOL ID opredeljena z regulacijsko linijo v EUP RD-447.

Cesta je od križišča s cesto Pot za Brdom do uvoza v podzemno garažo objekta »G« Tehnološkega parka Brdo izvedena. Cesta se danes zaključuje z obstoječim terenom in uvozom v poslovno stavbo na južni strani.

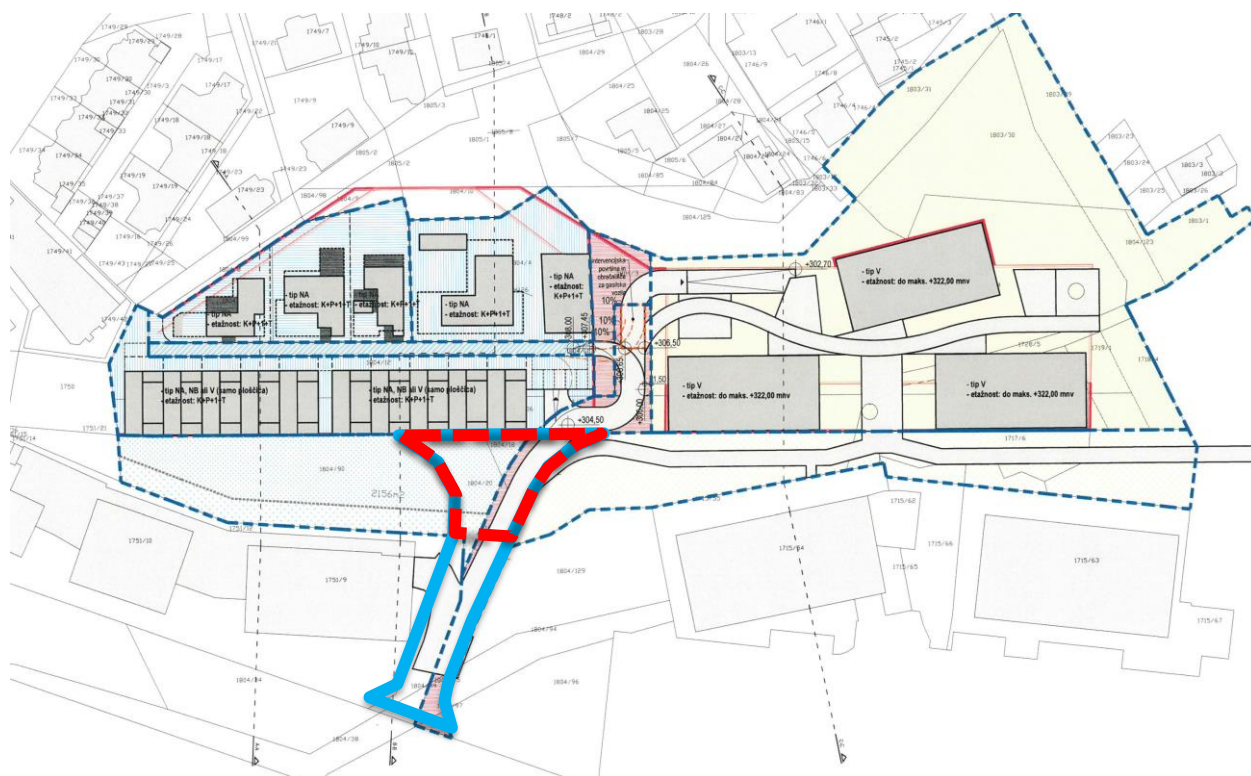
Od objekta »G« Tehnološkega parka Brdo proti zahodu do novo načrtovane soseske pa je načrtovana izvedba nove ceste v profilu 2 x 3 m vozišče in 2 x 1,6 m hodnik za pešce. Niveletno se prilagaja dostopom v posamezna območja in se ves čas dviguje z nakloni od 2.5% do 8%. V območju lokacijske preveritve doseže naklon 8%.

Območje izvedenega in načrtovanega dela ceste je v OPN MOL opredeljeno z regulacijsko linijo (RL).

Investitor načrtuje gradnjo podzemne garaže in dovoza na zemljišču s parc. št. 1804/144, 1804/193, 1804/194, 1804/195 in 1804/196, k.o. Brdo. Objekt ima predvideno eno podzemno etažo in bo namenjen parkiranju. Na strehi bo urejena zelena površina.

Zaradi racionalnejše izvedbe investicije želi investitor izvesti garažo neposredno do načrtovane dostopne ceste, ki prečka tehnološki park in napaja stanovanjsko območje v zaledju, ter urediti uvoz v podzemno garažo in parkirne površine v garaži. Območje dostopne ceste in del garaže, ki sta predmet te lokacijske preveritve, je v OPN MOL ID opredeljeno z regulacijsko linijo in predstavlja javno površino.

Investitorji predlagajo, da se na zemljiščih s parc. št. 1804/142 - del, 1804/143, 1804/144, 1804/195 in 1804/196, vse k.o. Brdo, omogoči izvedba podzemne garaže in uvoza do garaže.

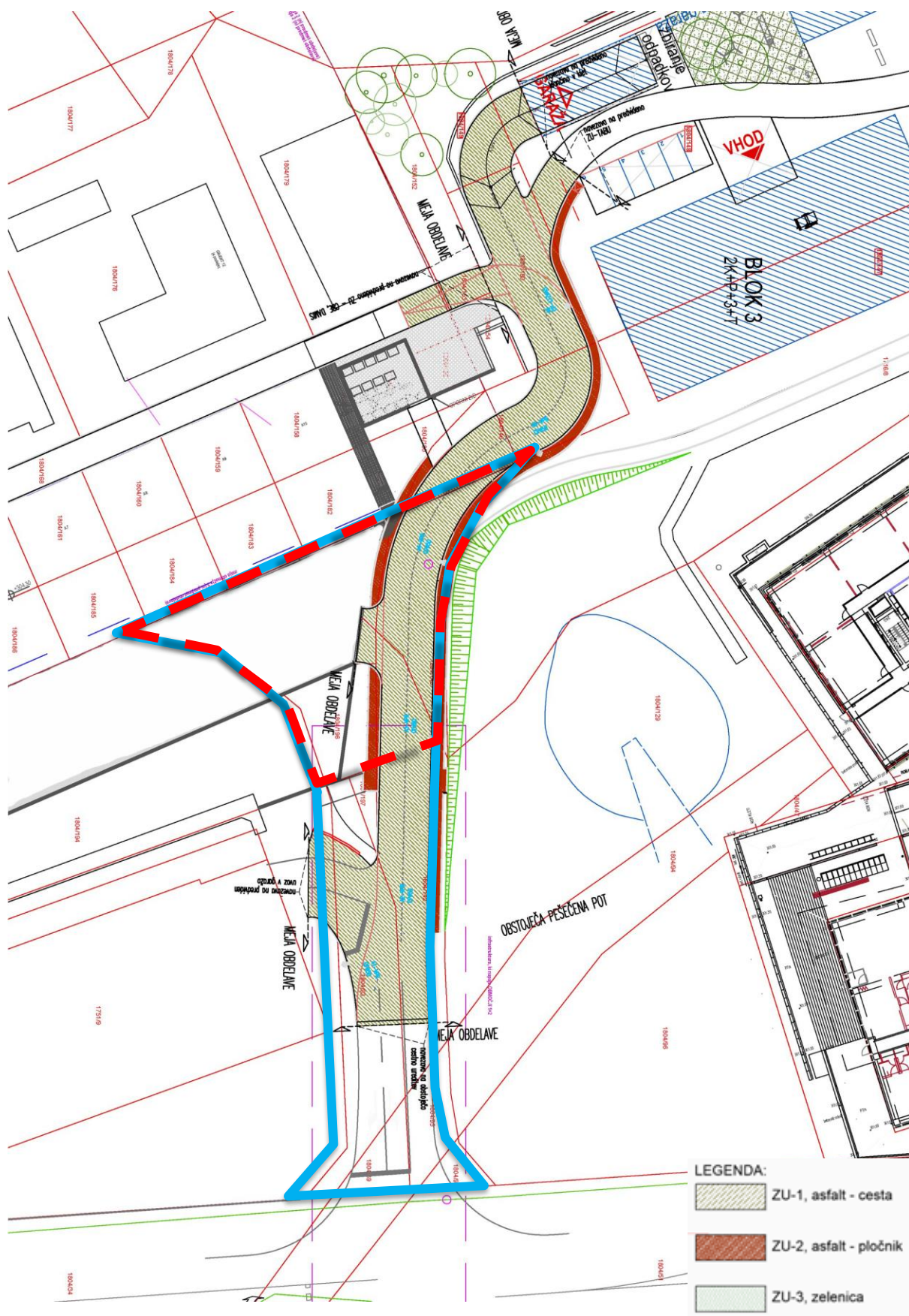


MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE



MEJA OBMOČJA RL

Slika 14: Situacija zgornjega nivoja- Prikaz zazidave stanovanjskega naselja v zaledju tehnološkega parka (vir: investitor) s prikazom območja LP



MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

MEJA OBMOČJA RL

Slika 15: Ureditev dostopne ceste, vir: DGD, s prikazom območja RL in LP



Slika 16: Situacija območja s konturo načrtovane podzemne garaže in dovozom, vir: DGD, s prikazom območja RL in LP

4. INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

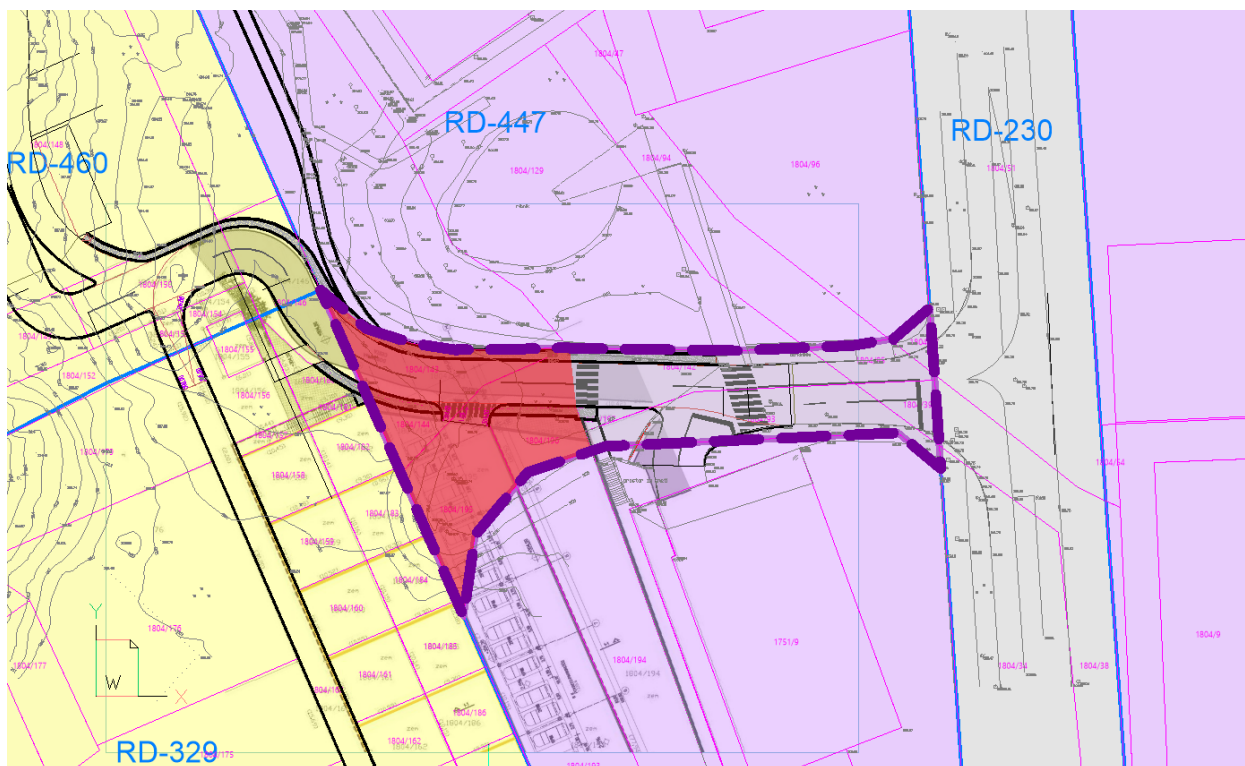
Investitorji z lokacijsko preveritvijo predlagajo, da se za namene izpolnitve njegove gradbene namere izgradnje podzemne garaže in dostopne ceste, dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPN MOL ID in sicer, da se na zemljiščih s parc. št. 1804/142 - del, 1804/143, 1804/144, 1804/195 in 1804/196, vse k. o. Brdo, dopusti odstopanje:

- **od določb o javnih površinah, katerih opredelitev in rabe so opredeljene v določbah prve alineje prvega odstavka 23. člena (regulacijske črte) odloka OPN MOL ID in druge točke 58. člena odloka OPN MOL ID.**

Opis odstopanj:

Z razvojem projekta gradnje stanovanjske soseske v zaledju je načrtovano tudi nadaljevanje poteka dostopne ceste, ki prečka tehnološki park in prometno napaja poleg objekta »G« Tehnološkega parka Brdo na naslovu Pot za Brdom 100 tudi načrtovano stanovanjsko območje v zaledju. V načrtovanem stanovanjskem območju javne površine, ki bi zahtevale javni dostop, niso predvidene. Nova cesta bo urejena kot dvosmerna cesta z obojestranskim hodnikom za pešce, nivojsko ločenim od vozišča. Prvenstveno bo namenjena dostopu z osebnimi vozili v stanovanjsko sosesko, ki se bodo brez težav srečevali na celotnem poteku. Profil ceste bo omogočal dostopnost tudi za smetarska vozila in gasilsko vozilo ljubljanske gasilske brigade.

V elaboratu določeno območje dopustnega odstopanja obsega del javnih površin ceste opredeljenih v grafičnem delu OPN MOL ID, kateri kategorijo ceste določa os ceste prikazane na karti 4.7 »Cestno omrežje in območja parkirnih režimov«.



Slika 17: OPN MOL ID s prikazom RL (vijola),, ureditve dostopne ceste (vir: DGD) ter območja LP (rdeče)

Površina javnih površin opredeljenih z RL določena v OPN MOL ID	Površina javnih površin z LP določenim z odstopanjem	Površina javnih površin opredeljenih z RL izven z LP določenim odstopanjem
1.337 m ²	665 m ²	673 m ²

V OPN MOL ID je z javno površino opredeljeno območje v površini 1.337 m². Območje opredeljeno za javno površino je v OPN MOL ID namenjeno rekonstrukciji/obnovi lokalne ceste s prometno funkcijo – javna pot za vsa vozila. Vzhodni del ceste je zgrajen. Območje opredeljeno kot javna površina v OPN MOL ID omogoča ureditev ceste od ceste Pot za Brdom do stanovanjskega območja v zaledju.

Istočasno pa je skladno z načelom trajnostnega prostorskega razvoja, učinkovite rabe prostora možno pod javnimi površinami zgraditi podzemno garažo ne da bi posegali v omejitve glede javnih površin ki izhajajo iz določb Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), ki določa, da morajo biti javne površine namenjene splošni rabi in zagotavljati enakovredno dostopnost vsem uporabnikom.

V lokacijski preveritvi gre torej za odstop od 58. člena (objekti v javni rabi in javne površine) odloka OPN MOL ID, ki določa, da so javne površine, katerih raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem.

S predlaganim individualnim odstopanjem se še vedno lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je ureditev javnih površin.

5. UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

5.1. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN ZARADI KATERIH INVESTICIJSKA NAMERA NE ZADOSTI PROSTORSKIM IZVEDBENIM POGOJEM VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

Skladno s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejše prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. 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, instrument lokacijske preveritve investitorju omogoča **individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev**.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg – gradnja dela ceste ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v OPN MOL ID so:

- **druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije; iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3.**

Omejujoče okoliščine v zvezi z gradnjo podzemne garaže v območju lokacijske preveritve so:

- **omejitve, izhajajoče iz prostorskih aktov (OPN MOL ID) EUP RD-447, kjer je v OPN MOL ID določena regulacijska linija (RL), ki opredeljuje mejo med javnimi in zasebnimi površinami,**
- **na območju, kjer je načrtovana gradnja podzemne garaže in dovoza, OPN MOL ID predvideva javne površine - prometno cesto z obojestranskim pločnikom,**
- **neizkoričen podzemni del območja ostane neizkoriščeno zemljišče, kar ni v skladu s strateškim delom OPN MOL, ki narekuje smotrno izrabo zemljišč.**

Omejujoče okoliščine v zvezi z gradnjo so podrobneje pojasnjene v nadaljevanju.

Prostorski izvedbeni pogoj, ki omejuje izvedbo željene gradnje podzemne garaže, je določilo prve alineje prvega odstavka 23. člena in druge točke 58. člena odloka OPN MOL ID, ki površine znotraj regulacijske linije opredeljuje za javno površino namenjeno vsem (predvsem železnice, **javne ceste, javne poti**, trge, otroška igrišča, parkirišča, pokopališča, **parke, zelenice** ter rekreacijske in športne površine) in je torej gradnja podzemne garaže in dostopne poti do garaže, nedopustna.

V prvem odstavku 134. člena ZUreP-3 je določeno, da je odstopanje od posameznega prostorskega izvedbenega pogoja dopustno, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju.

Objektivne okoliščine, ki utemeljujejo dopustnost gradnje podzemne garaže pod javnimi površinami so:

1. Racionalna raba prostora

- Gradnja v podzemni etaži omogoča učinkovitejšo in večnamensko izrabo prostora ter prispeva k zmanjšanju pozidave na površju.
- S tem se ohranja odprtost prostora, preprečuje širjenje pozidanih površin in varuje obstoječa krajinska ter zelena območja.

Ureditev je skladna z načelom racionalne in večnamenske rabe prostora, saj omogoča vertikalno plastenje funkcij – javne površine nad terenom in parkiranje pod njim. Takšna rešitev preprečuje širjenje pozidanih površin, zmanjšuje zasedenost prostora z vozili ter ohranja večji delež zelenih in odprtih površin, kar prispeva k višji kakovosti bivalnega in delovnega okolja.

2. Ohranjanje javne funkcije površin nad objektom

- Funkcija javnega prostora nad garažo (promet, rekreacija, peš dostopi, javno zbiranje, ozelenitev) ostane nespremenjena.
- Javna površina se po izvedbi garaže uredi v skladu s krajinsko-arhitekturnimi zahtevami in ohrani dostopnost vsem uporabnikom.

Gradnja podzemne garaže ne vpliva negativno na javni značaj in uporabnost površin nad njo. Po zaključku gradnje se javni prostor vzpostavi v prvotnem ali izboljšanem stanju, s poudarkom na krajinski ureditvi, ozelenitvi in urejenih dostopih. Takšna rešitev bistveno zmanjšuje vizualne vplive na okolje v primerjavi z nadzemnimi parkirnimi objekti in omogoča kakovostno oblikovan javni prostor.

3. Zagotavljanje prometne urejenosti in zmanjšanje obremenitev na površju

- Ureditev podzemne garaže omogoča zmanjšanje števila parkirnih mest na prostem ter s tem zmanjšanje prometnih in vizualnih obremenitev nadzemnega prostora.
- Posledično se izboljša varnost pešcev, preglednost in pretočnost prometa.

Podzemna garaža omogoča zmanjšanje obremenitev nadzemnega prostora z mirujočim prometom ter s tem prispeva k boljši prometni pretočnosti in varnosti pešcev. Umeščanje garažnih kapacitet v podzemlje zmanjšuje emisije hrupa in izpustov v neposredni bližini javnih površin. Nadzemne površine se lahko uredijo kot zelene ali parkovne, kar pozitivno vpliva na mikroklimatske razmere in krajinsko podobo območja.

4. Ohranjanje okoljske in krajinske kakovosti

- Podzemna garaža bistveno manj vpliva na krajinsko podobo kot nadzemni objekti z enako funkcijo.
- Omogoča veliko stopnjo ozelenitve in s tem zmanjšanje urbanega toplotnega otoka.

5. Skladnost s prostorskimi in strateškimi dokumenti

- Rešitev je skladna z načeli trajnostnega razvoja, učinkovite rabe prostora in zmanjševanja emisij iz prometa, kot jih določajo strateški prostorski dokumenti in zakonodaja.
- Umeščanje parkirnih zmogljivosti v podzemlje je skladno s sodobnimi urbanističnimi smernicami za urejanje mestnih in gospodarskih območij.

Rešitev sledi načelom trajnostnega prostorskega razvoja, učinkovite rabe prostora in zmanjšanja vplivov prometa na okolje, kot jih določajo občinski in državni strateški prostorski dokumenti. Umeščanje parkirnih zmogljivosti v podzemlje je skladno z urbanističnimi smernicami sodobnega prostorskega načrtovanja gospodarskih in mestnih območij.

6. Prostorska omejenost območja

- Območje nove pozidave ima prostorsko omejitve za širjenje pozidave in površin za mirujoči promet.
- Nadzemni prostori v območju lokacijske preveritve so namenjeni javni rabi, pešcem, zelenim in infrastrukturnim površinam, zato je podzemna rešitev edina možnost za

zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest za novogradnje brez poseganja v javni prostor nad terenom.

Območje urejanja je prostorsko omejeno in namenjeno pretežno javni rabi, zato je umeščanje garažnih površin pod teren edina smiselna rešitev, ki omogoča zadostno število parkirnih mest brez poseganja v nadzemni prostor. Javni prostor nad garažo ostaja v celoti dostopen, prehoden in namenjen obstoječi rabi (peš promet, rekreacija, zelene površine). S tem se zagotavlja neprekinjena kontinuiteta javnega prostora in vizualna povezanost območja.

Zaradi zgoraj navedenih okoliščin se predlaga, da se dovoli manjše odstopanje od določil za EUP RD-477, tako da se dopusti odstopanje za zahodni razširjeni del od z regulacijsko linijo opredeljenih javnih površin in sicer, da se **pod javno površino dopusti gradnja garaže in dovoza**. Skladno s 7. točko 23. člena OPN MOL ID je na podlagi prejetega soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet in gospodarske javne službe odstopanje od javnih površin opredeljenih z regulacijsko linijo dopustno.

V primeru odstopanja od javnih površin na predmetnih zemljiščih, bo lahko izvedena dostopna cesta do stanovanjskih objektov in bo s tem možna izvedba investicije stanovanjskih objektov v zaledju. S tem bo omogočena tudi gradnja podzemne garaže in dovoza.

5.2. JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Eden izmed temeljnih načel prostorskega razvoja MOL je, da s kakovostno zasnovo organizacije prostora in omrežja naselij zagotavlja smotrno rabo prostora, pogojev za krepitev gospodarskega in družbenega razvoja ter aktivno varovanje okoljskih potencialov na območju MOL. Cilji prostorskega razvoja MOL so ohraniti in razvijati nacionalno, gospodarsko, socialno in kulturno samobitnost ter širiti gospodarski in ustvarjalni vpliv MOL v širši prostor.

Predlagano individualno odstopanje je v skladu s cilji prostorskega razvoja MOL ni v nasprotju z javnim interesom.

Temeljna merila in usmeritve za urbanistično urejanje prostora MOL je prednostno zagotavljanje površin za pozidavo znotraj že urbaniziranih območij (razvoj »navznoter« z zgoščevanjem poselitve in prenovo).

Predlagano individualno odstopanje je v skladu s temeljnimi strateškimi cilji, saj še vedno omogoča pozidavo stanovanjske soseske v zaledju, ki za dostop potrebuje navedeno cesto za katero izvedbo so v OPM NOL ID opredeljene javne površine in bo z gradnjo podzemne garaže in dovoza v EUP RD-447 omogočen ustrežnejši razvoj še neizkoriščenega dela območja v EUP RD-329 in RD-460.

Predlagano individualno odstopanje je v skladu z usmeritvami za določitev namenske rabe zemljišč in organizacijo dejavnosti v prostoru. S predlaganim odstopanjem se ne spreminja namenska rabe prostora, niti ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

5.3. GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA

S predlaganim individualnim odstopanjem se še vedno lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je izgradnja dostopne ceste, ki napaja stanovanjsko območje v zaledju v EUP RD-329 in RD-460, za gradnjo katere je v prostorskem izvedenem aktu določeno območje javnih površin opredeljenih z regulacijsko linijo, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN MOL ID, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo. V območju lokacijske preveritve je tako možno izvesti tako cesto kot tudi podzemno garažo in dostop.

Glede na navedeno se z dopustitvijo individualnega odstopanje doseže realizacija investicijske namere investitorjev, brez poseganja in spreminjanja drugih prostorskih izvedbenih pogojev. Zaradi individualnega odstopanja se ne bo spremenil načrtovan videz območja, niti ne bo vplival na podobo naselja. V predmetnem primeru gre le za izvedbo podzemne gradnje. Nameravani posegi lahko dosežejo gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

5.4. VPLIVI NAMERAVANE GRADNJE NA MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ

Odstopanje od določil glede javnih površin znotraj regulacijske zaradi predlagane gradnje podzemne garaže ni v neskladju z namensko rabo sosednjih zemljišč, niti ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Z odstopom od določil glede javnih površin znotraj regulacijske linije dostopne ceste bo še vedno omogočen dostop do stanovanjskih površin zahodno od Tehnološkega parka Brdo, obenem pa načrtovana gradnja ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj predlagano odstopanje od določil OPN MOL ID omogoča gradnjo podzemne garaže, pri čemer se možnost pozidave sosednjih zemljišč ohranja skladno z določili OPN MOL ID.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 3. 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 veljavnih državnih prostorskih aktov.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

II	Grafični del	
1	Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:500

III

Priloga

Priloge

Pravno mnenje



MNENJE

O PRAVNIH VIDIKIH LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV OPN MOL ID ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA RD-447

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, 13.9.2022

KAZALO

1	Uvod	3
2	Pogoji, pod katerimi je v postopku lokacijske preveritve dopustno ugoditi pobudi	4
2.1	Zakonski pogoji dopustnosti lokacijske preveritve	4
2.2	Tehtanje pomena PIP in posledic odstopa od njega, s pomenom investicijske namere investitorja	7
3	Pravna ocena utemeljenosti predlagane lokacijske preveritve glede navedenih odstopanj od PIP	8
3.1	Pravna presoja obstoja objektivnih okoliščin, ki utemeljujejo odstopanje od PIP	8
3.2	Tehtanje odstopanja od PIP	10
3.3	Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3 za dopustitev navedenega odstopa od PIP?	12
4	Sklepne ugotovitve	13

1 Uvod

Družba CBE, družba za gradnjo in inženiring, d.o.o, Tehnološki park 20, Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: investitor) vlaga pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljnjem besedilu: PIP), določenih z Odlokom 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 in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID).

Območje lokacijske preveritve obsega deset parcel v katastrski občini 2682 – Brdo, ki so večinoma v solastništvu investitorja skupaj z družbama TA-BU investicije d.o.o. in DAMIS d.o.o., dve od njih pa v lasti družbe Tehnološki park Ljubljana, d.o.o.. Območje lokacijske preveritve predstavlja del enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) RD-447, za katero je z OPN MOL ID določena podrobnejša namenska raba IG – gospodarske cone. Območje lokacijske preveritve je opredeljeno z regulacijsko linijo in predstavlja javno površino. Regulacijska linija je prikazana na karti 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«.

Investitor načrtuje gradnjo podzemne garaže v prostorski enoti F18 v območju tehnološkega parka Ljubljana. Objekt ima predvideno eno podzemno etažo in bo namenjen parkiranju. Na strehi bo urejena zelena površina. Investitor želi v območju, kjer je na nivoju terena predvidena dostopna cesta, ki prečka tehnološki park in je namenjena dovozu v stanovanjsko območje v zaledju, urediti uvoz v podzemno garažo in parkirne površine v garaži. V območju lokacijske preveritve, ki predstavlja tudi območje regulacijske linije za načrtovano dostopno cesto, je možno izvesti tako dostopno cesto, kot tudi uvoz v garažo ter del garaže, ki se nahaja pod območjem regulacijske linije za cesto. Investitor tako predlaga, da se v območju regulacijske linije ceste, na zemljiščih s parc. št. 1804/144, 1804/195 in 1804/196, vse k.o. Brdo, omogoči izvedba dela podzemne garaže in uvoza v garažo. Zato investitor daje pobudo, da se v postopku lokacijske preveritve na navedenih zemljiščih dopusti odstopanje od

prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljnjem besedilu: PIP), ki jih določata prva alineja prvega odstavka 23. člena OPN MOL ID, ki ureja regulacijske črte in druga točka 58. člena odloka OPN MOL ID, ki ureja javne površine.

Naročnik je za izdelavo tega mnenja predložil elaborat lokacijske preveritve pripravljavca LUZ d.d. iz junija 2022.

V tem mnenju obravnavamo vprašanje, ali je predlagana lokacijska preveritev zakonsko dopustna, torej ali jo v skladu z določbami Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) Mestni svet Mestne občine Ljubljana lahko potrdi. Pobuda obravnavane lokacijske preveritve namreč ni bila vložena pred 1.6.2022, da bi se zanjo po 299. členu ZUreP-3 postopek končal po dosedanjih predpisih.

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

2.1 Zakonski pogoji dopustnosti lokacijske preveritve

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

ZUreP-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, kot so določeni v OPN;
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;
- v določenih primerih na obstoječih zakonito zgrajenih objektih.

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

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

- a. v primeru rekonstrukcije ali prizidave takega objekta, je dopustna sprememba gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta; vendar je to dopustno le, če je potrebno zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- b. v primeru nadomestne gradnje;
- c. v primeru pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

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

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine (to je pleonazem, saj so cilji prostorskega razvoja v javnem interesu);

- z njim se doseže gradbeni namen prostorskega akta in ne spremeni načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivanjske in delovne razmere in ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo za zadevni prostor, in z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Ad 3.

Če prostorski izvedbeni akt ne 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 pravico¹, 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 na drugi strani**. Le na tak način lahko občina objektivno in enako za vse uporablja svojo diskrecijsko pravico pri odločanju o lokacijskih preveritvah.

Pri tem tehtanju gre le za enega od izrazov splošnega pravnega načela sorazmernosti, ki je vključeno v 2. člen Ustave Republike Slovenije, po katerem je Slovenija pravna država. To načelo morajo pri svojem odločanju uporabljati vsi organi oblasti, med katere sodijo tudi organi občine. To načelo med drugim zahteva tehtanje pravic in pravnih interesov posameznikov in pravnih oseb, ter javnega interesa pri oblastnem odločanju.

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

3.1 Pravna presoja obstoja objektivnih okoliščin, ki utemeljujejo odstopanje od PIP

Območje lokacijske preveritve, ki je hkrati območje načrtovanih javnih površin, opredeljenih z regulacijsko linijo, se v zahodnem delu zelo razširi v trobljasti obliki in očitno je, da tako široko območje javnih površin v tem delu ni potrebno za izvedbo dostopne ceste za stanovanjske objekte (vrstne hiše), ki jih investitor načrtuje zahodno

¹ ZUreP-3 jasno določa, da občina **lahko** dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (prvi odstavek 136. člena).

od območja lokacijske preveritve. Investitor predlaga, da se v razširjenem delu območja lokacijske preveritve, ki ga sestavljajo zemljišča s parc. št. 1804/144, 1804/195 in 1804/196 k.o. Brdo dopusti odstopanje od PIP, ki onemogočajo gradnjo na območju javnih površin, torej od določb 23. in 58. člena OPN MOL ID.

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.

Menimo, da v tem primeru zlasti obstojijo objektivne okoliščine iz prve alineje prvega odstavka 136. člena ZUreP-3, in sicer omejujoče objektivne okoliščine v zvezi z lokacijo. 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;
- terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.

V nadaljevanju obravnavamo obstoj teh objektivnih okoliščin v nadaljevanju pa še ocenjujemo, ali ni izpolnjena katera od okoliščin iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3, zaradi katere teh odstopanj ni dovoljeno dopustiti.

Menimo, da v tem primeru obstoji objektivna okoliščina iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, torej omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo. To okoliščino predstavljajo fizične lastnosti zemljišč, na katerih se predlaga odstopanje od navedenih PIP glede regulacijske linije javnih površin. Ta zemljišča so precej strmo nagnjena v smeri vzhod – zahod, tako, da zahtevajo gradnjo garaže, ki bo v celoti

vkopana. Hkrati bo za dostopno cesto lahko uporabljen le severni del območja lokacijske preveritve, saj se mora cesta vzpenjati poševno po strmini, da lahko premaga višinsko razliko. To omogoča, da se lahko v razširjenem delu območja lokacijske preveritve zaradi višinske razlike umesti del podzemne garaže in uvoz vanjo. Brez te umestitve investitor podzemne garaže ne more graditi, kar onemogoča izvedbo njegove investicijske namere.

Ta okoliščina izpolnjuje vse značilnosti, navedene v prvi alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj:

- gre za omejujočo okoliščino – to je očitno, saj brez predlaganega odstopanja od PIP onemogoča gradnjo nameravane garaže na zadevnih parcelah;
- zvezana je z lokacijo, kar je očitno, saj so strmo nagnjene prav parcele, na katerih je predlagano odstopanje;
- investitor nanjo ne more vplivati, saj je strma nagnjenost teh parcel fizična lastnost zemljišča;
- terja nesorazmerne stroške na strani investitorja – gre pravzaprav za prohibitivne stroške, saj brez predlaganega odstopanja onemogoča investitorju gradnjo garaže z vhodom vanjo, s tem pa mu onemogoča celotno investicijo.

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da obstoji objektivna okoliščina iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 za dopustnost odstopanja od PIP, in sicer fizične lastnost zemljišč (strma nagnjenost), glede katerih se predlaga odstopanje.

3.2 Tehtanje odstopanja od PIP

Po ugotovitvi, da obstojijo objektivne okoliščine, ki utemeljuje odstopanje od PIP, ki jih določa OPN MOL ID glede gradbene linije javne površine, pa je treba še narediti celovito oceno dopustnosti predlaganega odstopanja. Pri tem je posebej treba uporabiti tehtanje pomena PIP in učinkov odstopanja od njih.

Pri oceni pomena PIP, ki predstavlja vsebinsko določitev predvidenih javnih površin, je treba upoštevati, da so v razširjenem delu z regulacijsko linijo javne površine določene očitno mnogo preširoko za umestitev dovozne ceste. Zdi se, da je bilo to storjeno zato, ker ob pripravi teh določb v OPN MOL ID ni bilo jasno, ali bo dovozna cesta zavila za vzpon v hrib desno ali levo. Potem, ko se je investitor odločil pri projektiranju stanovanjskih objektov, da bo zavila desno, torej proti severu, je postal del predvidenih javnih površin, ki je na jugu razširjenega dela območja lokacijske preveritve, za cesto nepotreben in s tem tudi ni več vsebinske potrebe po ohranjanju javnih površin na tem delu. To pomeni, da je pomen PIP glede poteka gradbene linije, ki razmejuje javne površine, v tem delu vsebinsko nepomemben. Pomen PIP, od katerih se predlaga odstopanje, je glede na te okoliščine zelo majhen.

Na drugi strani je treba upoštevati, da so učinki odstopanja zelo pomembni. Le v primeru, da se dovoli predlagano odstopanje, bo lahko investitor zgradil podzemno garažo dovolj velike zmogljivosti in z ustreznim uvozom, da bo uresničil svojo investicijsko namero, tako glede garaže kot tudi glede stanovanjskih objektov zahodno od območja lokacijske preveritve. Če se ne dovoli odstopanje, bo celotna investicija v te stanovanjske objekte onemogočena ali vsaj zvezana z mnogo večjimi stroški, zvezanimi z drugačno postavitvijo ali gradnjo garaže. Nenazadnje bi to pomenilo, da bi na mestu zemljišč, glede katerih je predlagano odstopanje, ostal »zob« javnih površin, ki pa ne bo namenjen cesti ali drugim javnim površinam in torej povsem nesmiseln. Ob tem je še treba omeniti, da je za celotno EUP RD-447 določena podrobna raba prostora IG – gospodarske cone, kar pomeni, da je na celotnem območju te EUP dovoljena gradnja garažnih stavb.

Če torej tehtamo:

- na eni strani vztrajanje pri PIP glede gradbene linije, kar onemogoči gradnjo podzemne garaže dovolj velike zmogljivosti in s tem celotne investicijske namere investitorja glede stanovanjskih objektov;
- na drugi strani pa majhnega pomena PIP glede gradbene linije v delu »zoba«, kjer se predlaga odstopanje od teh PIP,

je očitno, da močno pretehta dopustnost odstopanja na območju lokacijske preveritve od PIP, določenih v 23. in 58. členu OPN MOL ID glede gradbene linije, ki razmejuje javne površine od ostalih zemljišč.,

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. Menimo, da ne, saj:

- predlagano odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine - nasprotno, predlagano odstopanje sledi ciljem prostorskega razvoja MOL, zlasti zagotavljanje smotrne rabe prostora, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij (gre za območje nekdanje opekarne); investicija bo tudi prinesla nove stanovanjske površine v Ljubljani, kjer stanovanj izrazito primanjkuje, kar je nedvomno v javnem interesu;
- s predlaganim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen OPN MOL ID - s predlaganim odstopanjem bo uresničen cilj tega akta, da se na območju lokacijske preveritve zgradi dostopna cesta, ki prečka tehnološki park in omogoča dovoz do stanovanjskega območja v zaledju v EUP RD-329, za gradnjo katere je v prostorskem izvedbenem aktu določeno območje opredeljeno z regulacijsko linijo; načrtovani videz območja ne bo spremenjen, saj razen glede predlaganih odstopanj investicijska namera investorjev sledi določbam OPN MOL ID; tudi delovne razmere na območju se ne bodo poslabšale, saj predlagano odstopanje od regulacijske linije nanje z ničemer ne vpliva; predlagano odstopanje tudi ne bo z ničemer vplivalo na podobo naselja, saj gre le za manjši del vkopane garaže, ki bo imela ozelenjeno streho, v ostalem pa se ohranja zasnova območja, kot je določena z OPN MOL ID;
- predlagano odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč – sosednja zemljišča so bodisi pozidana, bodisi je na njih načrtovana gradnja stanovanjskih objektov investitorja; ker je gradnja garaže sestavni del tega projekta, predlagano odstopanje seveda na noben način ne ovira možnosti pozidave sosednjih zemljišč;

- kot izhaja iz elaborata lokacijske preveritve, predlagano odstopanje od PIP na območju lokacijske preveritve ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na tem območju (varovanje arheološke dediščine, širše vodovarstveno območje Vodarne Brest); na območju lokacijske preveritve ni veljavnih državnih prostorskih aktov.

Glede na to je mogoče ugotoviti, da ob upoštevanju kriterijev iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3 ne obstoji nobena ovira, da bi se z lokacijsko preveritvijo predlagana odstopanja od PIP ne smela dovoliti.

4 Sklepne ugotovitve

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da je predlagana lokacijska preveritev, s katero se na zemljiščih s parc. št. 1804/144, 1804/195 in 1804/196, vse k.o. Brdo dovoli odstopanje od PIP, ki jih določa točka a. prvega odstavka 23. člena OPN MOL ID, ki določa gradbeno linijo javnih površin in od PIP, določenih z drugim odstavkom 58. člena OPN MOL ID, ki ureja javne površine,

utemeljena

v prvi 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

- 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 in 59/22)
- Spletni portal eProstor
- Prostorsko informacijski sistem Urbinfo:
<https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>
- e-geodetski podatki, GURS: *<https://egp.gu.gov.si/egp/>*
- Google zemljevidi: *<https://www.google.com/maps/>*