

Mestna občina Ljubljana  
Zoran Janković, župan  
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 3505-13/2013-10  
Datum: 15. 4. 2014

Mestna občina Ljubljana  
Mestni svet

**ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

**PRIPRAVILA:** Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,  
Oddelek za urejanje prostora

**NASLOV:** Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem  
podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora

**POROČEVALCI:** mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje  
prostora  
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske  
izvedbene akte in prenovu

**PRISTOJNO**

**DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem

**PREDLOG SKLEPA:**

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah  
Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora.

**Župan**  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

**Prilogi:**

- predlog odloka z obrazložitvijo
- pravno mnenje o vračilu komunalnega prispevka

Na podlagi 18. in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13 – skl. US) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ..... seji ..... sprejel

## **ODLOK**

### **o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora**

#### **1. člen**

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. 83/08 in 78/10) se v 5. členu pika na koncu nadomesti z vejico in doda besedilo »spremembe in dopolnitve OPPN pa je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana, pod številko projekta UP 13-019 v aprilu 2014.«.

#### **2. člen**

V 7. členu se črta četrti odstavek.

#### **3. člen**

V 9. členu se drugi in tretji odstavek spremenita tako, da se glasita:

»Na območju OPPN so dopustne:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe: samo poslovni apartmaji,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnic,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo neinstitucionalno izobraževanje,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulante,
- 12650 Stavbe za šport: samo telovadnice, centri za fitnes, jogo in aerobiko, ipd.,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov.

V kletnih etažah je dopustna ureditev parkirišč, tehničnih prostorov, skladišč in poslovnih prostorov za tehnično spremljavo objekta. V prostorski enoti P1 so v 1. kletni etaži obstoječega objekta Tivolska cesta 50 dopustne tudi vse ostale dopustne dejavnosti, razen stanovanjske.«.

#### **4. člen**

V 10. členu pod naslovom »PROSTORSKA ENOTA P1« se:

- v prvem stavku drugega odstavka črta besedilo »v največjem možnem številu kletnih etaž, vendar ne manj od štirih«,
- v tretjem odstavku pred piko na koncu prvega stavka doda besedilo »in z obstoječim objektom Dvořakova ulica 3«.

Pod naslovom »PROSTORSKA ENOTA P2« se v prvem stavku tretjega odstavka črta besedilo »v največjem možnem številu kletnih etaž, vendar ne manj od petih«.

#### 5. člen

V 13. členu se pod naslovom »PROSTORSKA ENOTA C3« doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»V primeru priključevanja Pražakove ulice na Slovensko cesto se vozišče lahko asfaltira.«.

Dosedanji drugi odstavek pod naslovom »PROSTORSKA ENOTA C3« postane tretji odstavek.

#### 6. člen

V 14. členu v točki »2. Višinski gabariti« se:

- pod naslovom »PROSTORSKA ENOTA P1« črta prvi odstavek; dosedanji drugi do četrti odstavek postanejo prvi do tretji odstavek,
- pod naslovom »PROSTORSKA ENOTA P2« črta prvi odstavek; dosedanji drugi do šesti odstavek postanejo prvi do peti odstavek.

#### 7. člen

18. člen se spremeni tako, da se glasi:

#### »18. člen (etapnost gradnje)

Ureditev podzemnih povezav, ureditev javnih površin ter ureditev prometne in komunalne infrastrukture v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

Prostorski enoti P1 in P2 se lahko izvajata vsaka v svoji etapi. Ureditev vsake posamezne prostorske enote je dopustna v dveh podetapah: v prvi podetapi je dopustno izvesti podzemni del objekta in pritličje, v drugi podetapi pa preostale nadzemne etaže. Pri tem je treba pridobiti gradbeno dovoljenje za cel objekt, uporabna dovoljenja pa je dopustno pridobiti za vsako posamezno podetapo ločeno. Vsaka podetapa mora biti izvedena kot funkcionalno zaključena celota. Pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za prvo podetapo je treba dokončati tudi vse prostore v pritličju, ki so funkcionalno vezani na obratovanje dejavnosti v kleti.«.

#### 8. člen

V 22. členu se celotno besedilo pod točko »3. Mirujoči promet« spremeni tako, da se glasi:

»3. Mirujoči promet

Dopustna je ureditev parkirnih mest za motorni promet v kletnih etažah predvidenih objektov, parkiranje na nivoju terena ni dopustno. Vsa obstoječa parkirna mesta za motorni promet na nivoju terena se ukinejo.

Pri dimenzioniranju površin je treba zagotoviti potrebno število parkirnih mest (v tabeli: PM) za kolesa v skladu z naslednjim normativom:

namembnost stavb	število PM za kolesa
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1PM/5 stanovanj za obiskovalce
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM/5 sob
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/4 sedeže in 1PM/tekoči meter točilnega

	pulta
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (ki poslujejo s strankami)	2 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (nad 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM/5 sedežev
12620 Muzeji in knjižnice	1 PM/60 m <sup>2</sup> BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (neinstitucionalno izobraževanje)	1 PM/5 študentov + 1 PM/5 zaposlenih
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (ambulante, veterinarske ambulante)	1 PM/20 m <sup>2</sup> BTP objekta
12650 Stavbe za šport (pretežno namenjene razvedrilu, wellness, fizioterapija, fitnes ipd.)	1 PM/25 m <sup>2</sup> BTP objekta
12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov	1 PM/10 sedežev

V BTP objekta se pri izračunu parkirnih mest ne upoštevajo BTP, namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti tudi eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov.

Od števila parkirnih mest za osebna motorna vozila je treba zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

Parkirna mesta za kolesa se v izračunu zaokrožijo navzgor.«.

## 9. člen

V 24. členu se črta tretji odstavek.

## 10. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3505-13/2013-  
Ljubljana,

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Jankovič*

**OBRAZLOŽITEV**  
**predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora**

**I. UPOŠTEVANJE PRIPOMB, DANIH K DOPOLNJENEMU OSNUTKU AKTA**

**I. I. PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE**

Dopoljnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora je bil javno razgrnjen v času od 22. 11. 2013 do 6. 12. 2013. V času javne razgrnitve ni bila podana nobena pripomba.

**I. II. PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE OBRAVNAVE**

Dopoljnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora je bil predstavljen na javni obravnavi dne 4. 12. 2013, v prostorih Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, Službe za lokalno samoupravo, Štefanova ulica 11, Ljubljana.

Pripombe, mnenja in pomisleki, ki so jih sodelujoči izpostavili, ter odgovori in stališča, so zabeleženi v zabeležki javne obravnave:

»Meta Verbič je postavila vprašanje, kakšni so normativi za zagotavljanje obveznega števila parkirnih mest pri načrtovanju novogradenj v ožjem mestnem središču.

Jovanova je pojasnila, da v veljavnem OPN MOL parkirne normative za motorni promet v ožjem mestnem središču ni potrebno več zagotavljati, uvedeni so normativi za parkiranje koles. Na ta način se zmanjšuje pritisk motornega prometa v ožje mestno središče. Normativi so zmanjšani tudi ob vpadnicah, oziroma v območju javnega prometa.«

**I. III. PRIPOMBE, DANE OB OBRAVNAVI DOPOLNJENEGA OSNUTKA AKTA NA ODBORU ZA UREJANJE PROSTORA IN URBANIZEM**

Dopoljnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora je Odbor za urejanje prostora in urbanizem obravnaval na 25. seji, ki je bila 4. 11. 2013, in ga, skupaj s pripombo odbora, sprejel.

**1. PRIPOMBA:**

Odbor meni, da je potrebno pravno mnenje o eventualnem povračilu že plačanega komunalnega prispevka investitorju, ki poseduje pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo objekta na istem mestu.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva**

Pravno mnenje o vračilu komunalnega prispevka, ki so ga pripravili na Inštitutu za javno upravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani pravi, da bi sprememba gradbenega dovoljenja ali izdaja novega, s katerim bi bila investitorju omogočena gradnja le prve podetape - samo kletne etaže objekta, investitorju omogočila, da zahteva vračilo že plačanega komunalnega prispevka v delu, v katerem bi prejšnje gradbeno dovoljenje prenehalo veljati. Zato je 18. člen OPPN v predlogu sprememb in dopolnitev OPPN spremenjen tako, da ne omogoča izdaje ločenih gradbenih dovoljenj za posamezne podetape, etapnost pa je vseeno omogočena tako, da je za obe posamezni podetapi mogoče pridobiti ločeni uporabni dovoljenja, gradbeno dovoljenje pa le za cel objekt.

I. IV. PRIPOMBE, DANE OB OBRAVNAVI DOPOLNJENEGA OSNUTKA AKTA NA MESTNEM SVETU

Dopoljnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na 29. seji, ki je bila 25. 11. 2013, in ga skupaj s pripombami sprejel.

**2. PRIPOMBA:**

**GOSPOD MIHA JAZBINŠEK**

»Ne vem sicer, kdo bo sicer rabil te garaže, ki bi bile v prvi etapi. Tud ne vem, kdo bi jih investiral. Sploh je pa seveda to nasilje nad nečim, kar seveda ne dopušča Zakon o graditvi objektov. Mi mam dve fazi teh nasilij. Eno nasilje nad Zakonom o graditvi objektov, smo si izmislil, ko smo v OPN-ju določil, da lahko rušimo, preden gradimo, ne? Tako smo Kolizej podrl. Tko smo Šumi podrl. Opozarjam, Šumi podrl. Vedno pod formulo, da prej rušimo, kakor gradimo. Zakonodajalec je vedel zakaj je bilo to določilo. Zato, da ne bi bilo gradbenih jam, ne? Ker v starem režimu je bilo pa tko, da smo mel investicijsko seveda konstrukcijo fertik, da se je sploh kar naredil. No, zdaj smo mi namreč v OPN ta velik, dal prvo fazo rušenja sistema. In tuki dajemo drugo fazo, ne? Rečemo, garaže naprej. Ostalo pa pol. Vmes si izmišljujemo, da bomo lahko nad garažami imel zelenice, pa ne vem kuga in tako naprej. Kar je čista izmišljotina. Se ne izide, ne niveletno, ne kakor koli. Predvsem pa delamo kaj? Organizem, za katerega reče zakon, da ne sme bit razbita funkcionalna celota, tehnološka celota, tehnična celota, ki se ne more uporabljat sama zase. In po domač povedan, ne? Moram povedat to, ne? Da v kletih niso sam garaže, ne? V kletih so vsi lifti, v kletih so boksi za zgornje stanovalce in tako dalje. Ne vem. Kurjava, kar kol si izmislite. Skratka, te kleti niso garažne po načinu. Mi delamo seveda en torzo. Zdaj seveda ostaja vprašanje, zakaj delamo ta torzo? Ali je ta torzo iz naslova etapnosti gradnje zahteval investitor? Oprostite. Investitor, Investicijsko podjetje d. o. o. je v stečajju. Ali je to zahteval gospod Klenovšek Bojan? Odvetnik. Stečajni upravitelj, ne? Ali je to zahteval lastnik tega podjetja? Arhitekt Makariou iz Limasola na Cipru? A bi on rad najprej gradil garažo, pol pa bog oče nam daj to, ne? Da se bo enkrat zgodil neki, da bo eden enkrat eno stolpnico naredil? Ne? Ker se je spet zmislil, da hoče met drugačno, ne? Tko, kot smo se od, od akademika Miheliča zmislil, da tista stolpnica ni dobra in smo narisal novo. Na drug stran smo tud narisal novo stolpnico. Ampak, na drug stran investitor, ki pa ni zadolžen, pa nič noče met take etapnosti, ki jo mi zdaj delamo. Skratka, nimamo pobude s strani investitorja. Zdaj pa! Ta je dolžen, ne? Novi Ljubljanski banki še in še. Ampak, na tej parceli, na tej parceli...so hipotekarni zadržki. Neke firme BNI d. o. o., to sta dva Muhiča... skratka, projektanti niso dobil plačan! Naprej. Tuki not je recimo Ofis. Ne? Znani gospod Oman Rok, Videčnik Špela. Priznani arhitekti. Tuki majo terjatev 420 tisoč Evrov. Ta firma iz Limasola, na Cipru, ni plačevala projektantov. Zdaj, seveda, če pustimo zdaj, kok so itak dolžni, ne? Na tem projektu. Zdaj ne vem, če bo naslednji kupec hotel sam garaže gradit, al kakor kol to je in tako naprej. Seveda, kje je zdaj, kje je zdaj osnovni problem? Osnovni problem je pa seveda to, k se je zdele začel v tem, da si je eden zmislil, da bi arhitektu Makariou z Limasola na Cipru, mi recimo olajšali, rekel bi vrednost te parcele, ne? Pa bi on dobil nazaj, ne? Zato, ker ni gradil, ne? Komunalni prispevek, ne? Kje pa bo končal ta komunalni prispevek? A bo ... a bo končal pri Omanu? A bo končal pri Videčnikovi? A bo končal v bankah? Ki so same krive, da so spravile seveda ta projekt do te faze, ne? Da ga ni več, ne? Zato, ker so financirale neki, kar so vedele, da ne. Skratka, da bo popolnoma jasno, to je čisti perpetuum mobile. Če se na njem zgodi kar kol, razen to, da stečajni, da stečajni upravitelj to prodaja, ne? Je vse škodljivo. Za vse po vrsti. Tako, da jaz bi pustil, da... seveda tuki ni nobenih znanj. In tudi grožnje, ne? Grožnje, s strani, rekel bi Odbora za urbanizem, ne? Da bomo dobili menda dons na mizo eno pravno mnenje, okrog tega, kaj je s komunalnim prispevkom. Ta grožnja ni dopolnjena, ne? Zato, ker tazga pravnega mnenja ne zmorejo dat. Hvala bogu, da ga ne zmorejo dat! To se prav, da se tle ukvarjamo s tematikami, s katerimi se ne smemo ukvarjat. Niti glede tehnične rešitve. Niti glede etapnosti. Niti glede vprašanja vračila komunalnega prispevka. In drugič. Parcela, na kateri je plačan komunalni prispevek, se bolje prodaja! To pomen, da stečajni upravitelj rabi parcelo, na kateri je plačan komunalni prispevek!

**STALIŠČE: Pripomba se delno upošteva**

Pravno mnenje o vračilu komunalnega prispevka, ki so ga pripravili na Inštitutu za javno upravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani pravi, da bi sprememba gradbenega dovoljenja ali izdaja novega, s katerim bi bila investitorju omogočena gradnja le prve pod-etape (samo kletne etaže objekta), investitorju omogočila, da zahteva vračilo že plačanega komunalnega prispevka v delu, v katerem bi prejšnje gradbeno dovoljenje prenehalo veljati. Zato je 18. člen OPPN v predlogu sprememb in dopolnitev OPPN spremenjen tako, da ne omogoča izdaje ločenih gradbenih dovoljenj za posamezne pod-etape, etapnost pa je vseeno omogočena tako, da je za obe posamezni pod-etapi mogoče pridobiti ločeni uporabni dovoljenja, gradbeno dovoljenje pa le za cel objekt. Z obvezo pridobitve gradbenega dovoljenja za cel objekt je zagotovljeno tudi, da se dejansko načrtuje gradnja stolpnice in ne le »garaže« v podzemnem delu. Pod-etapi smo spremenili tudi tako, da je treba v prvi etapi izvesti pritlični del, s čimer se omogoči izvedba urejenega vhoda v kletne etaže ter ureditev zunanjih površin.

**3. PRIPOMBA:****GOSPOD GREGOR ISTENIČ**

»Jaz danes nisem slišal nobene grožnje, da bomo svetnice in svetniki dobil, na podlagi sklepa Odbora za urbanizem, določeno gradivo, kaj se bo dogajalo s komunalnim prispevkom. Ja, Miha. Pravno mnenje. Ampak, kot si že prej ti v eni razpravi tekom današnjega dneva razpravljaj, jaz mislim, da ti nisi točno zadel poante, pa ti je bila poskušana bit že razložena pred štirinajstimi dnevi, kaj smo na Odboru za urbanizem, s tem predlogom tudi želel povedat. Ampak, da mogoče malo širše osvetlim zgodbo, ki smo se jo tudi pogovarjal v Svetniškem klubu Socialnih demokratov. In podpiramo prizadevanja mestne uprave, da poskuša gradbene jame, ki so v Ljubljani, rešiti na takšen način, da se v gradbenih jamah neki naredi. Da same jame, kot take, jame, ki so nevarne za obiskovalce, za ljudi, ki živijo v soseščini, ne služijo nikomur. Da se z možnostjo fazne gradnje uredijo tako, da dobimo eno zaključeno celoto. Kot je že Miha povedal, a ne? Dozdajšnja zakonodaja ni omogočala, da je nekdo oziroma če bi nekdo dobil gradbeno dovoljenje, zgradil samo garaže, potem pa ne bi še zgradil poslovno stanovanjskega objekta, ne bi mogel dobiti uporabnega dovoljenja za garaže. Namreč, v zdajšnji gospodarski situaciji, pa na splošno situaciji, ki je v Sloveniji, pa na svetu, se zavedamo, da investicijskega denarja ni. In, da investitorji velikih stolpnih, poslovnih prostorov, elitnih stanovanj v samem centru Ljubljane, po takih cenah, ki bi prenesle ekonomsko upravičenost, ne bodo mogli zgraditi. Mogoče se bodo pa najdlja sredstva, da bodo zgradil garaže, uredil okolico in praktično, če bodo lahko dobil uporabno dovoljenje za garažo, v določenem času, tudi tiste garaže tržle, tržli, kot parkirna mesta. To se nam za ureditev mirujočega prometa, v samem ožjem središču Mestne občine Ljubljane, zdi smiselno. Pomislek, ki smo ga imeli, je pa ta. Če vemo, da fazna gradnja pomeni, da se tudi komunalni prispevek lahko zaračunava po posameznih fazah gradnje, bi lahko tudi v tem primeru, ker je pa zadaj še sprememba določenih pogojev, ne? Bi lahko privedlo tudi do tega, da bi investitor, ki je že plačal komunalni prispevek projekt, samo zato, da bi zgradil samo garaže, poslovnega ali pa stanovanjskega dela pa ne in bi potem lahko zahteval nazaj vračilo že plačanega komunalnega prispevka. Na to pa ne moremo pristat. Pristajamo na faznost samo tako, da se najprej nekaj zgradi, potem se pa dogradi, ko bodo finančne situacije, ali pa gospodarske razmere boljše, da se potem objekt zgradi do konca takšen, za kakršen je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje. Da bi pa nekdo na podlagi teh sprememb poskušal uveljavljati vračilo oziroma preveč plačan komunalni prispevek, pa tega res ne smemo dovolit. In pozivam še enkrat mestno upravo, da... se pri reševanju problematike gradbenih jam v Ljubljani, eksplicitno napiše to, da bo v določeni fazi le potrebno projekt speljat do konca, vendar je faznost dovoljena samo zaradi tega, da se lahko pridobi uporabno dovoljenje po posameznih fazah. Komunalnega prispevka pa Mestna občina Ljubljana, tisti, ki smo ga že dobili plačanega, ne bo vračala.«

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva**

18. člen OPPN je v predlogu sprememb in dopolnitev OPPN spremenjen tako, da ne omogoča izdaje ločenih gradbenih dovoljenj za posamezne pod-etape, etapnost pa je vseeno omogočena tako, da je za obe posamezni pod-etapi mogoče pridobiti ločeni uporabni dovoljenja, gradbeno dovoljenje pa le za cel objekt.

**4. PRIPOMBA:**

**GOSPOD MAG. TOMAŽ OGRIN**

»Jaz imam pravzaprav nekaj vprašanj, zato, ker pač tud laično nastopam v teh gradbenih in arhitekturnih zadevah. Ampak, kot sem jaz razumel arhitekta Jazbinška, je zadeva izredno kritična. Če mi sprejemamo OPPN, je to preširoko. Mi bi moral vedet, kaj se bo tam gradilo. Ker, če se naredi garaže, kot garaže, brez infrastrukture za bodoči nebotičnik, kot je on povedal, smo zavozil. Kje je garancija, da bo vsa infrastruktura v garaži not. Torej, toplovodni sistemi, dvigala za ne vem kakšno višino in osebe. Ne vem kok oseb in tako naprej. Skratka, v prazno nekaj sprejemamo. Tako, da me res zanima, kje so garancije za to, da kar kol, če bi bilo fazno narejeno, da bo upoštevalo ves nebotičnik? A ga sploh vemo, kakšen bo?«

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva**

18. člen OPPN je v predlogu sprememb in dopolnitev OPPN spremenjen tako, da ne omogoča izdaje ločenih gradbenih dovoljenj za posamezne podetape, etapnost pa je vseeno omogočena tako, da je za obe posamezni podetapi mogoče pridobiti ločeni uporabni dovoljenji, gradbeno dovoljenje pa le za cel objekt. Z obvezo pridobitve gradbenega dovoljenja za cel objekt je zagotovljeno tudi, da se dejansko načrtuje gradnja stolpnice in ne le »garaže« v podzemnem delu.

**II. MNENJA IN SOGLASJA**

Osnutek akta je prejelo Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, ki je z odločbo št. 35409-345/2013/3 z dne 11. 9. 2013 odločilo, da v postopku priprave Sprememb in dopolnitev OPPN za območje Bavarskega dvora celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.

**III. DOPOLNITEV AKTA OD DOPOLNJENEGA OSNUTKA DO PREDLOGA**

Na podlagi pripomb je dopolnjeni osnutek akta dopolnjen, spremenjeno je besedilo odloka.

**IV. BESEDILO TISTI DOLOČB DOPOLNJENEGA OSNUTKA ODLOKA, ZA KATERE SE PREDLAGAJO SPREMEMBE ALI DOPOLNITVE V PREDLOGU ODLOKA**

Novo besedilo v predlogu je **krepko**, besedilo, ki je črtano, je **prečrtano**:

»Na podlagi 18. in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13 – skl. US) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ..... seji ..... sprejel

**ODLOK**

o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora

1. člen

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. 83/08 in 78/10) se v 5. členu pika na koncu nadomesti z vejico in doda besedilo: »spremembe in dopolnitve OPPN pa je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana, pod številko projekta UP 13-019 v ~~septembru 2013~~ **aprilu 2014**.«.

2. člen



V 7. členu se črta četrti odstavek.

### 3. člen

**V 9. členu se drugi in tretji odstavek spremenita tako, da se glasita:**

»Na območju OPPN so dopustne:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe: samo poslovni apartmaji,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnic,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo neinstitucionalno izobraževanje,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulante,
- 12650 Stavbe za šport: samo telovadnice, centri za fitnes, jogo in aerobiko, ipd.,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov.«.

**V kletnih etažah je dopustna ureditev parkirišč, tehničnih prostorov, skladišč in poslovnih prostorov za tehnično spremljavo objekta. V prostorski enoti P1 so v 1. kletni etaži obstoječega objekta Tivolska cesta 50 dopustne tudi vse ostale dopustne dejavnosti, razen stanovanjske.«.**

### 34. člen

V 10. členu pod naslovom »PROSTORSKA ENOTA P1« se:

- v prvem stavku drugega odstavka črta besedilo »v največjem možnem številu kletnih etaž, vendar ne manj od štirih«;
- v tretjem odstavku pred piko na koncu prvega stavka doda besedilo: »in z obstoječim objektom Dvořakova ulica 3«.

Pod naslovom »PROSTORSKA ENOTA P2« se v prvem stavku tretjega odstavka črta besedilo »v največjem možnem številu kletnih etaž, vendar ne manj od petih«.

### 45. člen

V 13. členu **se** pod naslovom »PROSTORSKA ENOTA C3« ~~se~~ doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»V primeru priključevanja Pražakove ulice na Slovensko cesto se vozišče lahko asfaltira.«.

Dosedanji drugi odstavek **pod naslovom »PROSTORSKA ENOTA C3«** postane tretji odstavek.

### 56. člen

**V 14. členu v točki »2. Višinski gabariti« se-:**

- pod naslovom »PROSTORSKA ENOTA P1« črta prvi odstavek; dosedanji drugi do četrti odstavek postanejo prvi do tretji odstavek;
- ~~Pod~~**pod** naslovom »PROSTORSKA ENOTA P2« ~~se~~ črta prvi odstavek; dosedanji drugi do šesti odstavek postanejo prvi do peti odstavek.

### 67. člen

18. člen se spremeni tako, da se glasi:

»18. člen  
(etapnost gradnje)

Ureditev podzemnih povezav, ureditev javnih površin ter ureditev prometne in komunalne infrastrukture v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

**Prostorski enoti P1 in P2 se lahko izvajata vsaka v svoji etapi. Ureditev vsake posamezne prostorske enote je dopustna v dveh podetapah, od katerih se: v prvi podetapi lahko zgradi kletneje dopustno izvesti podzemni del objekta in pritličje, v drugi podetapi pa preostale nadzemne etaže do kote terena. Nad kletjo in okoli nje je pred. Pri tem je treba pridobiti gradbeno dovoljenje za cel objekt, uporabna dovoljenja pa je dopustno pridobiti za vsako posamezno podetapo ločeno. Vsaka podetapa mora biti izvedena kot funkcionalno zaključena celota. Pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja treba izvesti zunanjo ureditev urejeno ozelenjeno in/ali tlakovano površino za prvo podetapo je treba dokončati tudi vse prostore v pritličju, ki so funkcionalno vezani na obratovanje dejavnosti v kleti.«.**

**78.** člen

V 22. členu se ~~točka~~ **celotno besedilo pod točko** »3. Mirujoči promet« spremeni tako, da se glasi:

»3. Mirujoči promet

Dopustna je ureditev parkirnih mest za motorni promet v kletnih etažah predvidenih objektov. **Parkiranje, parkiranje** na nivoju terena ni dopustno. **Vsa obstoječa parkirna mesta za motorni promet na nivoju terena se ukinejo.**

Pri dimenzioniranju površin je treba zagotoviti potrebno število parkirnih mest (**v tabeli: PM**) za kolesa v skladu z naslednjim normativom:

namembnost stavb	število PM za kolesa
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1PM/5 stanovanj za obiskovalce
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM/5 sob
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/4 sedeže in 1PM/tekoči meter točilnega pulta
<b>12201 Stavbe javne uprave</b>	<b>1 PM/100 m<sup>2</sup> BTP objekta</b>
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (ki poslujejo s strankami)	2 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (nad 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM/5 sedežev
12620 Muzeji in knjižnice	1 PM/60 m <sup>2</sup> BTP objekta
<b>12630 Stavbe za izobraževanje in</b>	<b>1 PM/5 študentov + 1 PM/5 zaposlenih</b>

<b>znanstvenoraziskovalno delo (neinstitucionalno izobraževanje)</b>	
<b>12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (ambulante, veterinarske ambulante)</b>	<b>1 PM/20 m2 BTP objekta</b>
<b>12650 Stavbe za šport (pretežno namenjene razvedrilu, wellness, fizioterapija, fitnes ipd.)</b>	<b>1 PM/25 m2 BTP objekta</b>
<b>12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov</b>	<b>1 PM/10 sedežev</b>

V BTP objekta se pri izračunu **PMparkirnih mest** ne upoštevajo BTP, namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti tudi eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov.

Od števila **PMparkirnih mest** za osebna motorna vozila je treba zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

Parkirna mesta za ~~avtomobile, kolesa in za druga enosledna vozila iz tega člena~~ se v izračunu zaokrožijo navzgor.«.

#### **89.** člen

V 24. členu se črta tretji odstavek.

#### **910.** člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.«

### **V. OCENA FINANČNIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA**

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11) določa, da šest mesecev po uveljavitvi OPN MOL - ID (ki je bil uveljavljen z dnem 23.10.2010) preneha veljati Odlok o programu opremljanja za gradnjo na območju Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. 68/07). Komunalni prispevek se bo zato odmeril na podlagi veljavnega Odloka o programu opremljanja za MOL.

Pripravila:

*Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.*

Višja svetovalka

*Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.*

Vodja Odseka za PIA in prenovo

*Mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.*

Vodja Oddelka



MESTNA OBČINA LJUBLJANA  
MESTNA UPRAVA  
ODDELEK ZA  
1 UREJANJE PROSTORA

Spoštovani gospod

mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.  
Načelnik

Oddelek za urejanje prostora  
Mestna občina Ljubljana  
Poljanska 28

1000 Ljubljana

Prejeto: 06-02-2014	Sig z ALP
Številka zadeve: 3505-13   2013-9	Pril.
	Vredn.:

430-82/2014-5

## PRAVNO MNENJE

### O VRAČILU KOMUNALNEGA PRISPEVKA

#### 1. Uvodoma

Kot predstavnik mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju MOL) ste na nas naslovili vprašanje, povezano z možnostjo investitorja, da dobi povrnjen že plačani komunalni prispevek. Iz prejetega zaprosila in priložene dokumentacije izhaja, da je investitor na območju, na katerem veljavni OPPN predvideva skupno in enkratno (nedeljivo) ureditev dveh prostorskih enot, že izvedel gradbeno jamo, vendar zaradi neugodne finančne situacije z gradnjo ni nadaljeval in ta gradbena jama sedaj kazi podobo mesta.

MOL namerava sprejeti spremembe OPPN tako, da bo med drugim možna tudi gradnja vsake posamezne prostorske enote v ločenih etapah, in sicer na način, da je v obeh prostorskih enotah (P1 in P2) dopustna ureditev v dveh pod-etapah, pri čemer se v prvi etapi lahko zgradi le kletne etaže do kote terena (tako 18. člen predlagane spremembe OPPN).

Investitor je gradbeno dovoljenje že pridobil in je že plačal komunalni prispevek za celotni – po sedanjem prostorskem aktu nedeljivi- poseg. Zanima vas, ali bi investitor lahko zahteval vračilo komunalnega prispevka za nadzemni del objekta?

Zaprosilu za izdelavo pravnega mnenja ste priložili:

- Gradbeno dovoljenje št. 351-264172009-9 z dne 25. 1. 2010,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS št. 83/08 in 78/10) in
- Dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Predlog za obravnavo na seji mestnega sveta z dne 15. 10. 2013).

## 2. Relevantni predpisi

Zakon o prostorskem načrtovanju<sup>1</sup> (**ZPNačrt**) v desetem odstavku 79. člena določa: »Če je investitor plačal komunalni prispevek iz prejšnjega odstavka, pa pri pristojnem organu za gradbene zadeve ne vloži zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja ali mu gradbeno dovoljenje ni izdano oziroma je prenehalo veljati, je upravičen do vračila plačanega komunalnega prispevka«.

Zakon za situacije kot je zgoraj opisana izrecno ne predvideva vračila komunalnega prispevka. Omogoča pa njegovo vračilo v primerih, ko gradbeno dovoljenje preneha veljati.

(Ne)veljavnost gradbenega dovoljenja je torej tisto ključno dejstvo, ki investitorju omogoča vračilo komunalnega prispevka. Ker je investitor z gradnjo že začel (izkopal je gradbeno jamo), pretek časa ne bo vplival na veljavnost gradbenega dovoljenja.<sup>2</sup> Vendar je prenehanje veljavnosti pravnomočnega gradbenega dovoljenja mogoče doseči še na druge načine. Poleg institutov izrednih pravnih sredstev po Zakonu o splošnem upravnem postopku (v nadaljevanju **ZUP**<sup>3</sup>), Zakon o graditvi objektov (v nadaljevanju **ZGO-1**<sup>4</sup>) izrecno omogoča tudi spremembo gradbenega dovoljenja.

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 33/2007; 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012.

<sup>2</sup> Po 71. členu Zakona o graditvi objektov (ZGO-1) gradbeno dovoljenje preneha, če investitor v nekem času od njegove pravnomočnosti ne prične z gradnjo.

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 70/2000, 52/2002, 73/2004, 22/2005-UPB1, 119/2005, 24/2006-UPB2, 105/2006-ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 47/2009 Odl.US: U-I-54/06-32 (48/2009 popr.), 8/2010, 82/2013.

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 110/2002, 97/2003 Odl.US: U-I-152/00-23, 41/2004-ZVO-1, 45/2004, 47/2004, 62/2004 Odl.US: U-I-1/03-15, 102/2004-UPB1 (14/2005 popr.), 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005 Odl.US: U-I-150/04-19, 120/2006 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/2007, 57/2009 Skl.US: U-I-

Institut spremembe gradbenega dovoljenja po 73. členu ZGO-1 tako predstavlja posebno (specialno) možnost poseganja v sicer pravnomočno gradbeno dovoljenje. Prenehanje veljavnosti materialno pravnomočne odločbe pa je mogoče tudi, »kadar iz izdane odločbe, čeprav na podlagi kakšnega pravnega sredstva ni bila izrečno odpravljena, spremenjena ali razveljavljena, ne morejo več nastati pravne posledice. Odločba formalno sicer še vedno obstaja, vendar ima nastop določene okoliščine oziroma dejstva podobne pravne posledice, kot da bi bila odločba razveljavljena« - iz te odločbe ne morejo nastati nobene nadaljnje pravne posledice.<sup>5</sup>

Menimo, da ima investitor, kateremu je izdano spremenjeno oziroma novo gradbeno dovoljenje zaradi manjših dimenzij in drugačne namembnosti objekta, možnost zahtevati vračilo komunalnega prispevka. Izraz »prenehanje veljavnosti gradbenega dovoljenja« je sicer mogoče interpretirati ožje ali širše. Zgolj iz samega jezikovnega pomena ni jasno, ali zakon zahteva izrečno, torej formalno prenehanje veljavnosti gradbenega dovoljenja, ali zadostuje dejansko prenehanje veljavnosti v smislu, da zaradi izdaje novega gradbenega dovoljenja »staro« gradbeno dovoljenje ne more več povzročati pravnih posledic.

Sam namen komunalnega prispevka oziroma teleološka interpretacija določil o komunalnem prispevku po našem prepričanju podpirata širšo interpretacijo zakonsko zahtevanega prenehanja veljavnosti dovoljenja. Komunalni prispevek namreč predstavlja »plačilo dela stroškov gradnje komunalne infrastrukture«, ki se plača občini.<sup>6</sup> S plačilom komunalnega prispevka je uporabniku objekta omogočeno, da se priključi na že zgrajeno komunalno opremo<sup>7</sup>, s čimer mu je seveda omogočena tudi uporaba komunalne opreme za namene objekta. Že sam obstoj zaveze za plačilo komunalnega prispevka je pogojen z značilnostmi objekta oziroma spremembo objekta, ki uporablja komunalno opremo<sup>8</sup>, od neto tlorisne površine objekta in namembnosti objekta pa je odvisna tudi višina komunalnega prispevka.<sup>9</sup> Poenostavljeno povedano – ob manjši predvideni obremenitvi komunalne infrastrukture (zaradi zmanjšanega obsega in drugih spremenjenih značilnosti objekta) je treba plačati nižji komunalni prispevek

Ob tem bi dodali še nekaj pojasnil v zvezi z institutom spremembe gradbenega dovoljenja. Po prvem odstavku navedenega člena je mogoče zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja vložiti kadarkoli v času njegove veljavnosti; njegova

---

165/09-8, 108/2009, 61/2010-ZRud-1 (62/2010 popr.), 20/2011 Odl.US: U-I-165/09-34, 57/2012, 101/2013-ZDavNepr, 110/2013.

<sup>5</sup> Vilko Androjna, Erik Kerševan: Upravno procesno pravo, GV založba, Ljubljana 2006, str. 445.

<sup>6</sup> Tako prvi odstavek 79. člena ZPNačrt.

<sup>7</sup> Glej četrty in peti odstavek 79. člena ZPNačrt.

<sup>8</sup> Po 80. členu ZPNačrt je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka »investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost«.

<sup>9</sup> Glej 82. člen ZPNačrt, ki ureja merila za odmero komunalnega prispevka.

veljavnost pa pravzaprav ni omejena, če je investitor z gradnjo že pričel. V drugem odstavku 73. člena ZGO-1 ureja situacijo, ko ni treba izdati novega gradbenega dovoljenja, ampak se - ker ne gre za bistvene spremembe lokacijskih pogojev - izda »nova odločba, ki deloma nadomesti gradbeno dovoljenje.«<sup>10</sup> Na podlagi sklepanja po nasprotnem razlogovanju (argumentum a contrario) lahko trdimo, da je v vseh drugih primerih (ko ne gre le za nebitveno spremembo lokacijskih pogojev) po ZGO-1 na podlagi zahteve za spremembo gradbenega dovoljenja torej treba izdati novo gradbeno dovoljenje. Pravni učinki tega novega gradbenega dovoljenja sicer niso izrecno opredeljeni v zakonu, vendar pa že iz samega naziva in namena določbe 73. člena ZPNačrt izhaja, da z izdajo novega ali spremenjenega gradbenega dovoljenja »staro« ne more več pravno učinkovati. Čeprav nekdanje veljavno gradbeno dovoljenje ni bilo izrecno razveljavljeno, v pravnem redu torej ne ustvarja več pravnih učinkov.

Glede na navedeno smo mnenja, da bi sprememba trenutno veljavnega gradbenega dovoljenja ali izdaja novega gradbenega dovoljenja, s katerim bi bila na podlagi spremenjenega OPPN omogočena le gradnja prve etape (kletne etaže do kote terena ter ureditev javnega parterja nad garažo), investitorju omogočila, da na podlagi 79. člena ZPNačrt zahteva povrnitev vračilo že plačanega komunalnega prispevka v delu, ki se nanaša na obseg gradnje, ki je ne ureja novo gradbeno dovoljenje, torej v delu, v katerem je prejšnje gradbeno dovoljenje prenehalo veljati.

Predstavljeno razlago podpira tudi sodba sodišča št. I U 203/2013 z dne 25. 4. 2013. Iz nje namreč izhaja stališče Upravnega sodišča, da je pri ponovnem odločanju o komunalnem prispevku kljub drugačni vsebini pravnomočnega gradbenega dovoljenja treba upoštevati, da je bil objekt zgrajen v manjših dimenzijah od tistih, ki jih je predvideval projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje oziroma da je tak manjši objekt tudi pridobil uporabno dovoljenje: »Sodišče zato meni, da če je bilo v konkretnem primeru uporabno dovoljenje res izdano za manjši objekt, kot je bil predviden v gradbenem dovoljenju, ni ovire za odmero komunalnega prispevka od manjše neto tlorisne površine objekta, upoštevajoč tudi to, da naj bi odmerjeni komunalni prispevek na podlagi meril, uporabljenih pri izračunu, odražal obseg, v katerem tožničina nepremičnina obremenjuje komunalno infrastrukturo«. Sodišče je stališče o nižji višini komunalnega prispevka torej zavzelo kljub dejstvu, da ni prišlo do formalnega (izrecnega) posega v gradbeno dovoljenje, temveč je bila pravica iz gradbenega dovoljenja konzumirana v manjšem obsegu od predvidenega.

---

<sup>10</sup> »Nova odločba, ki deloma nadomesti gradbeno dovoljenje, se omeji na predlagane spremembe, če zaradi predlaganih sprememb, ki vplivajo na lokacijske pogoje, ni potrebno izdati novega gradbenega dovoljenja.«

### 3. Zaključek

ZPNačrt za situacije kot je obravnavana izrecno ne predvideva vračila komunalnega prispevka, omogoča pa vračilo komunalnega prispevka v primerih, ko je gradbeno dovoljenje prenehalo veljati.

Opisano določbo 79. člena ZPNačrt je - izhajajoč iz njenega jezikovnega pomena - mogoče interpretirati ožje ali širše, torej zgolj v smislu izrecnega (zakonskega ali v odločbi navedenega) prenehanja ali tudi v smislu dejanskega prenehanja pravnega učinkovanja.

Če iz jezikovnega pomena izhajata dve možni interpretaciji zakonskega besedila, pa smisel in namen plačila komunalnega prispevka utrjujeta naše prepričanje v pravilnost širše interpretacije. Komunalni prispevek namreč predstavlja »plačilo dela stroškov gradnje komunalne infrastrukture« in njegova višina je odvisna od tistih značilnosti objekta, ki vplivajo na možnost (obseg) obremenjevanja komunalne opreme s strani tega objekta. Ob manjši predvideni obremenitvi komunalne infrastrukture ali namembnosti, ki je zanjo manj obremenjujoča, je višina komunalnega prispevka nižja.

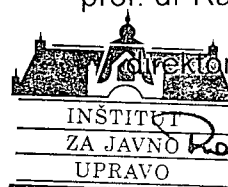
Glede na namen in zakonsko ureditev višine komunalnega prispevka smo mnenja, da bi sprememba trenutno veljavnega ali izdaja novega gradbenega dovoljenja, s katerim bi bil na podlagi spremenjenega OPPN omogočena le gradnja prve etape (kletne etaže do kote terena ter ureditev javnega parterja nad garažo), investitorju omogočila, da na podlagi 79. člen ZPNačrt zahteva povrnitev komunalnega prispevka.

Ljubljana, dne 5. 2. 2014

Pripravila asis. mag. Tanja Pucelj Vidovič



prof. dr. Rajko Pirnat





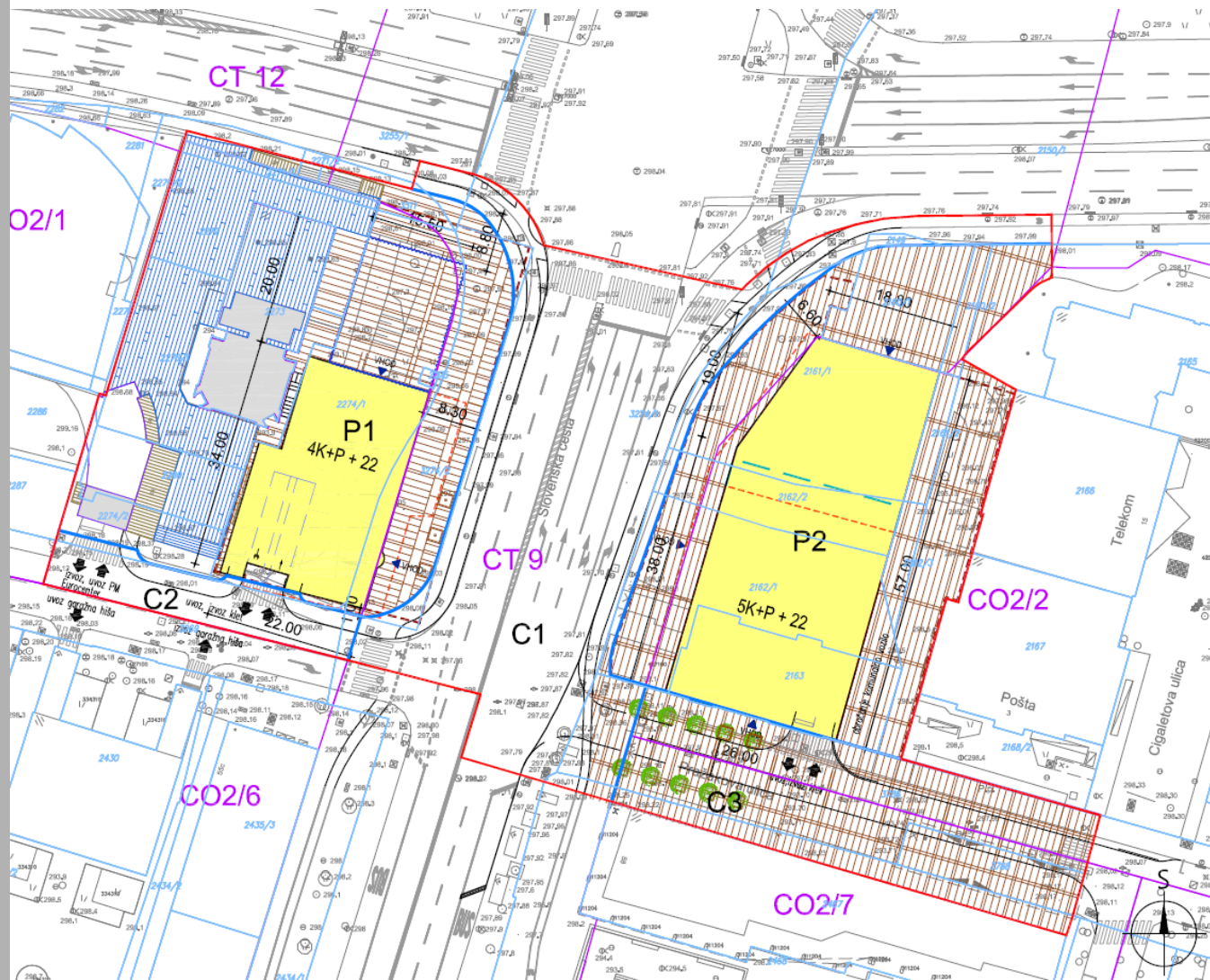
# Spremembe in dopolnitve OPPN za območje Bavarskega dvora

Pripravljalec: MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

Izdelovalec: ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI, Mojca Kalan Šabec, s.p.,  
Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana



# Spremembe in dopolnitve OPPN za območje Bavarskega dvora



LEGENDA:

	OBMOČJE OPPN
	MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
<b>P1</b>	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
	MEJE OBMOČJA UREJANJA
<b>CO2/1</b>	OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
	PARCELNE MEJE
	PREDVIDENI OBJEKTI
	OBSTOJEČI OBJEKT
	OBSTOJEČE TLAKOVANE POVRŠINE
	PREDVIDENE TLAKOVANE POVRŠINE
	NADSTREŠEK
	MEJA ETAŽE
	MEJA KLETI
	MOŽNOST ODSTOPANJA ZARADI OBLIKOVANJA OBJEKTA
	MOŽNA CESTNOPROMETNA NAVEZAVA NA SLOVENSKO CESTO
	VHODI V OBJEKT
	ZRAČNIKI
	NIZKORASLO DREVJE
	UVOZ / IZVOZ IZ GARAŽE

Spremembe in dopolnitve OPPN za  
območje Bavarskega dvora

