

3.4 Cesta dveh cesarjev - gradnja na gradbeni parceli, manjši od predpisane

Investitor želi na zemljiščih s parc. št. 605/30, 1707/199, 605/21, 605/27, 605/28, 605/24, k.o. 1722 Trnovsko predmestje izvesti novogradnjo dvostanovanjskega objekta tipa NA. Skladno z OPN MOL ID se pretežni del zemljišč nahaja v EUP TR-310, ki ima opredeljeno namensko rabo prostora splošne eno in dvostanovanjske površine (SSse). Del zemljišč se nahaja v sosednji EUP TR-79, ki ima opredeljeno namensko rabo raba prostora površine pomembnejših cest (PC) in je opredeljeno kot javna površina.

Glede na določila 25. člena OPN MOL ID je za tipe stavb NA pri gradnji v vrzeli dopustno odstopanje do velikosti gradbene parcele do največ -10%. Ker je za tip objekta NA določena površina gradbene parcele najmanj 400 m², je za gradnjo dvostanovanjske stavbe tipa NA v vrzeli dopustna manjša površina gradbene parcele in sicer minimalno 360 m². V obravnavanem primeru se stavbno zemljišče (gradbena parcela) nahaja na robu EUP TR-310, z ene strani ga obdaja cesta, odmik nove stavbe v vrzeli pa mora biti največ 12,00 m od sosednje legalno zgrajene stavbe. Skupna površina zemljišč, ki bi lahko obsegala gradbeno parcelo objekta (brez dela zemljišča, ki sega v PC) znaša 371 m², kar pomeni, da je zemljišče dovolj veliko za gradnjo dvostanovanjskega objekta v vrzeli. Vendar pa okoliški objekti niso legalno zgrajene stavbe, zato niso izpolnjeni pogoji za gradnjo v vrzeli in je treba zagotoviti gradbeno parcelo v velikosti 400 m². Naročnik v zvezi s tem sprašuje, ali je mogoče v postopku lokacijske preveritve v navedenem primeru dopustiti odstopanje od 25. člena OPN MOL ID glede velikosti gradbene parcele.

Najprej tudi na tem mestu poudarjamo, da gre za preliminarno mnenje in da bo končno mnenje mogoče izdelati šele potem, ko bomo razpolagali s pobudo in elaboratom lokacijske preveritve.

Določba četrtega odstavka 25. člena OPN MOL ID, da mora biti za tip stavbe NA velikost gradbene parcele najmanj 400 m², je nedvomno prostorski izvedbeni pogoj, saj ustreza opredelitvi iz 42. točke prvega odstavka 3. člena ZUreP-3. Po tej določbi so PIP pogoji in rešitve za urbanistično in krajinsko ureditev in oblikovanje naselij in

krajine, za umestitev prostorskih ureditev v prostor ter arhitekturno oblikovanje objektov in izvedbo drugih posegov v prostor. Pogoj glede najmanjšega obsega gradbene parcele vpliva na umestitev prostorskih ureditev v prostor, tako da kljub njegovi splošni naravi ne more biti dvoma, da gre za PIP, ki ga določa OPN MOL ID. Od takega PIP pa se lahko v postopku lokacijske preveritve odstopi.

Osrednje vprašanje seveda je, katera je objektivna okoliščina, ki utemeljuje odstopanje od tega pogoja. Menimo, da je ta okoliščina neugodna parcelna struktura, zvezana z dejstvom, da je precejšen del parcele v lasti investitorja v sosednjo EUP z namensko rabo - raba prostora površine pomembnejših cest (PC), ki je opredeljeno kot javna površina. Iz navedb naročnika izhaja, da je izvedba prenove Ceste dveh cesarjev že izvedena in da del zemljišča v lasti investitorja, ki leži v tej drugi EUP do meje prenovljene Ceste dveh cesarjev, ne bo dejansko uporabljen za javno površino. Že v okviru zadnjih sprememb in dopolnitev OPN MOL ID je bil oblikovan predlog o izločitvi, vendar zaradi prepoznega oblikovanja ni bil vključen v javno razgrnitev, po tej razgrnitvi pa te spremembe ni več bilo mogoče vključiti v spremembe in dopolnitve OPN MOL ID. Ob tem je tudi treba upoštevati, da zato, ker ta del zemljišč ne bo dejansko uporabljen za javne površine, tudi ne bo prešel v lastnino MOL in bo ostal v lasti investitorja, čeprav trenutno še ne more biti uporabljen za izmero gradbene parcele⁴.

Ta okoliščina izpolnjuje pogoje za objektivno okoliščino, ki izhajajo iz 136. člena ZUreP-3:

- okoliščina je omejujoča, saj brez odstopanja od PIP o najmanjši gradbeni parceli objekta NA onemogoča investitorju izvedbo njegove investicijske namere, torej gradnjo stanovanjskega objekta;
- navedena okoliščina je seveda očitno zvezana s to lokacijo, saj se nanaša na del parcele v lasti investitorja, ki pa glede na potek dokončane Ceste dveh cesarjev ne bo uporabljen za javno površino;
- investitor na to dejstvo ni vplival in tudi ne more vplivati, saj je posledica poteka ceste znotraj koridorja, ki je bil namenjen za njeno prostorsko umestitev;

⁴ Bo pa lahko po spremembi OPN MOL ID, ko bo v tem delu ukinjena podrobnejša namenska raba površine pomembnejših cest (PC).

- s tem, ko zaradi te omejujoče okoliščine investitor ne more graditi, mu nastajajo tudi občutni stroški zaradi neizrabljenega zemljišča in potrebnih stroškov stanovanja na drugem mestu, seveda ob upoštevanju celotne vrednosti njegove investicijske namere.

Predhodno je treba še oceniti, ali ne obstoji katera od ovir za odstopanje v postopku lokacijske preveritve 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, saj omogoči izvedbo stanovanjske gradnje, ki je eden od ciljev prostorskega razvoja MOL;
- s predlaganim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen OPN MOL ID - s predlaganim odstopanjem bo deloma uresničen gradbeni namen tega akta, ki predmetna zemljišča (razen dela ob Cesti dveh cesarjev) namenja stanovanjski gradnji;
- predlagano odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč – glede na podatke, s katerimi razpolagamo, nameravana gradnja ne bo vplivala na možnost pozidave sosednjih zemljišč, saj so ta zemljišča že pozidana s sicer nelegalnimi gradnjami;
- po podatkih, s katerimi razpolagamo, na območju lokacijske preveritve ni posebnih varstvenih režimov, podrobnejša analiza tega elementa pa mora biti del elaborata lokacijske preveritve.

Glede na to je mogoče preliminarno oceniti, da je za odstopanje od določbe 25. člena OPN MOL ID glede najmanjše velikosti gradbene parcele za objekte tipa NA mogoče izvesti postopek lokacijske preveritve in da, če bodo izpolnjeni tudi drugi pogoji, lahko Mestni svet MOL izda sklep, s katerim predlagano odstopanje od PIP dovoli. Seveda pa mora investitor pripraviti in vložiti pobudo in elaborat zadevne lokacijske preveritve.



Digitalno podpisal
RAJKO PIRNAT
Datum: 2022.10.11
14:12:34 +02'00'

prof. dr. Rajko Pirnat

Direktor inštituta