



MNENJE

O NEKATERIH VPRAŠANJIH ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV, KI JIH DOLOČA OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT MESTNE OBČINE LJUBLJANA – IZVEDBENI DEL

Naročnik: Mestna občina Ljubljana
Mestni trg 1
1000 Ljubljana

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, 10.10.2022

KAZALO

1	Uvod _____	3
2	Pravni možnosti odstopanja od PIP, določenih z OPN _____	3
	2.1 Odstopanje od OPN v OPPN _____	4
	2.2 Odstopanje od PIP v lokacijski preveritvi _____	5
3	Analiza posameznih primerov oziroma vprašanj _____	7
	3.1 Baragovo semenišče - sprememba oziroma odstop od gradbene meje_	7
	3.2 Streliška ulica in Roška cesta - sprememba oziroma odstop od gradbenih mej in poseganje v sosednje EUP _____	8
	3.3 Karunova ulica _____	10
	3.4 Cesta dveh cesarjev - gradnja na gradbeni parceli, manjši od predpisane _____	13

1 Uvod

Naročnik, Mestna občina Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL), nam je naročil izdelavo pravnega mnenja o nekaj primerih želenega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljnjem besedilu: PIP), ki jih določa 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, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID). Gre za naslednja vprašanja:

1. Baragovo semenišče - sprememba oziroma odstop od gradbene meje
2. Streliška ulica in Roška cesta - sprememba oziroma odstop od gradbenih mej in poseganje v sosednje EUP
3. Karunova ulica – uskladitev meje enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) s parcelnimi mejami;
4. Cesta dveh cesarjev - gradnja na gradbeni parceli, manjši od predpisane

V nadaljevanju najprej splošno obravnavamo obe možnosti odstopanja od PIP, ki sta uporabljeni v tem mnenju, v nadaljevanju pa analiziramo posamezne primere in damo mnenje o njih. V zvezi s tem je treba povedati, da je v primeru, ki je po našem mnenju mogoče utemeljiti odstopanje od PIP v postopku lokacijske preveritve, to mnenje le preliminarno. Za izvedbo postopka lokacijske preveritve mora investitor vložiti pobudo, kateri mora priložiti elaborat lokacijske preveritve. Šele na podlagi teh dveh dokumentov lahko damo končno mnenje o dopustnosti lokacijske preveritve, do tedaj pa v teh primerih lahko damo le preliminarno mnenje.

2 Pravni možnosti odstopanja od PIP, določenih z OPN

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) ureja dva instituta, ki v svojem učinkovanju pomenita odstop od določbe OPN, ki ureja določene PIP. Gre sicer za dva zelo različna instituta, ki pa v obravnavanih primerih prideta v poštev. Bistvena razlika med njima je tudi v tem, da pri odstopanju od OPN z

OPPN postopek izvede občina v okviru sprejemanja OPPN, torej po uradni dolžnosti, medtem ko se postopek lokacijske preveritve začne na pobudo investitorja.

2.1 Odstopanje od OPN v OPPN

Prvi institut je odstopanje od določb OPN pri pripravi OPPN, ki temelji na določbah 130. člena ZUreP-3 in ki določa, da lahko občina z OPPN spremeni v delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez predhodne spremembe OPN, če je to v skladu s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami in gre za spremembo namenske rabe prostora v dveh primerih:

- na obstoječih stavbnih zemljiščih zaradi izvedbe občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom;
- za umestitev proizvodne naprave, ki pretvarja obnovljive vire energije v električno energijo, toploto za ogrevanje in hlajenje ali v pogonska, tekoča in plinasta bio-goriva.

Drugi primer za obravnavana vprašanja ni relevanten, pomemben pa je prvi primer. Pogoji za odstopanje od določb (PIP) OPN v OPPN so tako naslednji:

- izvede se lahko le na območju stavbnih zemljišč;
- spreminja se lahko (podrobnejša) namenska raba prostora in prostorske izvedbene pogoje;
- odstopanje mora biti v skladu s cilji prostorskega razvoja, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami;
- potrebno mora biti zaradi izvedbe občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom.

Če so izpolnjeni ti pogoji, je mogoče v sklepu o pripravi OPPN določiti, od katerih določb OPN naj se odstopi pri pripravi OPPN. Če se pri tem odstopa od (podrobnejše) namenske rabe prostora, mora sklep o pripravi OPPN vsebovati tudi ugotovitev, da so

izpolnjeni pogoji iz tega zakona (drugi odstavek 130. člena ZUreP-3).

OPPN se pripravi ob upoštevanju odstopanj od namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev, ki so predvidena v sklepu o njegovi pripravi. Predvidena odstopanja se bodisi v času sprejemanja OPPN ali pozneje vključijo v OPN po kratkem postopku sprememb in dopolnitev OPN v skladu s tretjim odstavkom 125. člena ZUreP-3.

2.2 Odstopanje od PIP v lokacijski preveritvi

V postopku lokacijske preveritve je sicer mogoče tudi povečati območje stavbnih zemljišč in določiti začasno rabo prostora, vendar je za obravnavane primere pomembna možnost, da se lahko odstopi od posameznih PIP, ki jih določa OPN. 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.

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 vsakem primeru pa 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 povzročata 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.

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

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

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 Analiza posameznih primerov oziroma vprašanj

3.1 Baragovo semenišče - sprememba oziroma odstop od gradbene meje

V sklopu priprave OPPN 16 Baragovo semenišče je Mestna občina Ljubljana prejela od Ministrstva za kulturo prvo mnenje, v katerem navajajo, »da naj bo objekt Baragovega semenišča prilagojen izvorni Plečnikovi zamisli krožnega tlorisa, kar ne pomeni, da mora biti zasnova tlorisa krožna.« Gre za novejšo ugotovitve pri proučevanju Plečnikove arhitekturne dediščine, ki kažejo, da ta objekt ni bil nujno načrtovan v krožni obliki.

Izvajanje tega pogoja pomeni, da se ne upošteva krožna gradbena meja, ki jo sedaj določa OPN MOL ID, ampak se PPIP, ki so trenutno določeni v usmeritvah za območje tega OPPN v EUP BE-478 določijo opisno, usklajeno z varstvom kulturne dediščine. Gre za določbo OPN, ki sedaj določa: »Urbanistično-arhitekturna zasnova mora upoštevati regulacijske linije, ki določajo zaokrožitev objekta Baragovega semenišča.« Za območje se bo izvedel tudi arhitekturni natečaj.

Menimo, da so v tem primeru izpolnjeni pogoji za odstopanje od tega PPIP v postopku priprave OPPN. To sicer ne pomeni, da ne bi bilo mogoče tudi izvesti lokacijske preveritve, vendar se zdi možnost, da se od predmetne okrogle gradbene linije odstopi kar pri pripravi OPPN v skladu s 130. členom ZUreP-3. Menimo, da so za to izpolnjeni vsi pogoji:

- gre za območje stavbnih zemljišč;
- spreminja oziroma opušča se prostorski izvedbeni pogoj glede krožne gradbene linije za zaokrožitev objekta Baragovo semenišče;
- odstopanje je nedvomno v skladu s cilji prostorskega razvoja, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami, saj gre za varovanje kulturne dediščine in kulturnega spomenika;
- razvojni projekt obnove in dopolnitve Baragovega semenišča je v skladu z občinskim razvojnim programom, ki je med drugim tudi usmerjen v varstvo kulturne dediščine.

Glede na to je mogoče v sklepu o pripravi OPPN 16 Baragovo semenišče določiti, da se pri njegovi pripravi odstopi od navedenega PPIP glede okrogle gradbene linije in določi, da naj pripravljavec OPPN sledi novjšim usmeritvam na področju varstva kulturne dediščine glede zaokrožitve tega objekta. Če je bil sklep o pripravi tega OPPN že izdan, ga je treba s tem dopolniti.

3.2 Streliška ulica in Roška cesta - sprememba oziroma odstop od gradbenih mej in poseganje v sosednje EUP

V skladu s 7. točko prvega odstavka 99. člena OPN MOL ID je MOL pristopila k pripravi OPPN za protipotresno prenovo (v nadaljnjem besedilu: OPPNpp), ki ga izdelava za cel EUP ali več EUP-jev z ugotovljenimi potresno ogroženimi stavbami. MOL tako pripravlja OPPNpp za protipotresno prenovo stolpnic ob Roški cesti in Streliški ulici. Protipotresna prenova bo izvedena s prizidavo nosilne konstrukcije ob obodu stolpnic, v širini cca. 3,5 m. Ob tem nastane problem s preseganjem gradbene meje, ki je zarisana povsem na fasado obstoječih stolpnic. Gre za dve podrobni lokaciji:

a. Lokacija med Roško cesto in Streliško ulico (PL-21)

V PL-21 je gradbena meja zarisana na vogal najbolj južne stolpnice, kar onemogoča njeno protipotresno sanacijo s prizidavo. Obenem je gradbena meja zarisana preko stavbišč obstoječih stavb ob Roški cesti. Ker bodo te stavbe vključene v pripravo OPPN, bi jim z OPPN določili možnost posegov, ki sicer, zaradi gradbene meje, na objektih niso dopustni.

Predlaga se odstopanje od gradbene meje in sicer tako, da so dopustna tudi preseganja.

b. Lokacija ob Streliški ulici (PL-90)

Prizidave zaradi protipotresnih sanacij stolpnice naj bi segale preko gradbene meje na jugu in zahodu (stopničasta GM), kar pomeni podobno odstopanje kot na lokaciji 3.1. (PL-21) in izven mej enot urejanja prostora, v katerih so stolpnice, saj je bila meja EUP določena na meje (fasade) stolpnice. Na severu je sosednja EUP z namensko ZPp: parki, na zahodu pa je sosednja EUP z namensko rabo Pod: trgi, ploščadi in druge javno dostopne peš površine. Na obeh stanovanja niso dopustna.

Predlaga se odstopanje od gradbene meje in sicer tako, da so dopustna tudi preseganja. Poleg tega se predlaga odstopanje mej enot urejanja prostora in sicer tako, da so dopustne prizidave zaradi protipotresnih prenov tudi izven sedanje EUP.

Menimo, da tudi ta dva primera izpolnjujeta pogoje za odstopanje od PIP glede gradbenih mej v postopku priprave OPPN.

- gre za območje stavbnih zemljišč, saj so tudi zemljišča v EUP z namensko rabo ZPp: parki stavba zemljišča²;

² Drugi odstavek 37. člena ZUreP-3 določa pet kategorij zemljišč namenske rabe prostora: območja stavbnih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč. Menimo, da območja v obravnavanih EUP spadajo v kategorijo stavbnih zemljišč, čeprav je njihova podrobnejša namembnost – parki.

- spreminja oziroma opušča se prostorski izvedbeni pogoj glede gradbene meje, da se omogoči protipotresna sanacija objektov (stolpnic);
- odstopanje je nedvomno v skladu s cilji prostorskega razvoja, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami, saj gre za zagotavljanje protipotresne varnosti;
- potrebno je zaradi zagotavljanja protipotresne varnosti, kar je v skladu z občinskim razvojnim programom.

Glede na to je tudi v tem primeru mogoče v sklepu o pripravi OPPNpp za navedeno območje določiti, da se pri njegovi pripravi odstopi od obravnavanega PIP glede gradbene meje, ki je postavljena na fasado stolpnic, in sicer tako, da se jo lahko preseže, kolikor je potrebno za zagotovitev protipotresne varnosti. Pri tem se spremeni tudi namenska raba EUP, ki ima namensko rabo ZPp – parki, v delu, kolikor je zaradi protipotresne prenove treba preseči mejo med EUP. Če je bil sklep o pripravi tega OPPNpp že izdan, ga je treba s tem dopolniti.

3.3 Karunova ulica

Ob Karunovi ulici je skladno z OPN MOL ID predviden rezervat za vrtec Trnovo, vendar so zemljišča v zasebni lasti. V letu 2021 je bil med Mestno občino Ljubljana in lastniki zemljišč dosežen dogovor glede poteka meje med območjem vrtca in območjem zasebnih zemljišč.

V postopku četrth sprememb in dopolnitev OPN MOL ID je bila na osnovi pobude narejena sprememba meje enote urejanja prostora. Dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev OPN MOL ID je bil javno razgrnjen v juniju 2021, spremembe so bile uveljavljene v maju 2022. V letu 2021 je bila narejena parcelacija zemljišč. Izris meje enote urejanja prostora v OPN MOL ID in parcelacija zemljišč nista popolnoma skladna in odstopata za okoli 100 m². Lokacija se ne nahaja na območju, ki bi bilo varovano z vidika kulturne ali naravne dediščine.

V zvezi s tem naročnika zanima, ali bi bila možna sprememba v okviru kratkega postopka sprememb in dopolnitev OPN MOL ID skladno s 125. členom ZUreP-3, oziroma ali obstoji možnost izvedbe lokacijske preveritve za individualna odstopanja

od prostorskih izvedbenih pogojev OPN MOL ID in preveritev pogojev iz 136. člena ZUreP-3.

Sicer menimo, da bi glede na okoliščine te zadeve bila možna tudi sprememba OPN v kratkem postopku sprememb in dopolnitev OPN po prvem odstavku 125. člena ZUreP-3, pa pa v tem mnenju zlasti obravnavamo možnost lokacijske preveritve, ki po našem mnenju tudi obstoji. Pri tem poudarjamo, da gre le za preliminarno mnenje, in da je končno mnenje mogoče pripraviti šele po pripravi pobude in elaborata lokacijske preveritve.

Gre za odstopanje od opredelitve meje med EUP TR-395 in TR-559. Ta meja predstavlja sama po sebi prostorski izvedbeni pogoj, saj določa razmejitev med dvema enotama urejanja prostora, za kateri so določeni različni prostorski izvedbeni pogoji. Ker ta meja vpliva na uporabo teh izvedbenih pogojev, je po našem mnenju tudi sama PIP.

Osrednje vprašanje je, ali obstoji objektivna okoliščina, zaradi katere je po prvem in drugem odstavku 136. člena ZUreP-3 dopustna ta lokacijska preveritev. Menimo, da je ta okoliščina neustrezna parcelna struktura, ki je posebej navedena v prvi alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3. V konkretnem primeru gre za tako parcelno strukturo, ki se ne sklada z mejo EUP. Ta okoliščina je nedvomno objektivna, saj je nastala kot posledica poznejše parcelacije zemljišč v lasti fizičnih oseb, na katero MOL ni mogla vplivati. Zlasti pa ta okoliščina izpolnjuje druge pogoje za objektivno okoliščino, ki izhajajo iz 136. člena ZUreP-3:

- okoliščina je omejujoča, saj brez uskladitve onemogoča ali otežuje občini, da bi izvedla investicijo v vrtec; pas zemljišča približno 100 m², kjer meja med EUP ne sledi parcelni meji, je v zasebni lasti, za sam vrtec pa ni potreben; zaradi majhnega in nepotrebne pasu zemljišča bi se MOL zapletla v nepotrebne spore (morda bi bili potrebni tudi razlastitveni postopki³) z lastnikom tega zemljišča, kar otežuje gradnjo vrtca in povzroča povsem nepotrebne stroške;

³ Iz notarskega zapisa opr. št. SV 1424/21 z dne 23.7.2021, ki vsebuje predpogodbo o odkupu namesto razlastitve izhaja, da glede na novo parcelacijo ni mogoče skleniti pogodbe o odkupu namesto

- navedena okoliščina je seveda očitno zvezana s to lokacijo;
- kot že navedeno, je neskladje nastalo pozneje zaradi parcelacije zasebnih zemljišč, na katero občina ni mogla vplivati;
- urejanje razmerij z lastnikom zemljišča bi terjalo povsem nepotrebne stroške MOL, zlasti pa bi ji povzročilo velike zamude pri izvedbi investicije v vrtec.

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 čim prejšnjo izvedbo gradnje javnega vrtca;
- 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 javni vrtec;
- predlagano odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč – nasprotno, predlagano odstopanje bo omogočilo gradnjo vrtca, pri čemer pa z ničemer ne zmanjšuje možnosti gradnje na sosednjih zemljiščih;
- kot navaja naročnik, na območju lokacijske preveritve ni posebnih varstvenih režimov.

Glede na to je mogoče preliminarno oceniti, da je za spremembo meje na obravnavanem mestu in v obravnavanem obsegu mogoče izvesti postopek lokacijske preveritve. V njem bo lahko, glede na podatke, s katerimi razpolagamo, Mestni svet MOL utemeljeno dovolil predlagano odstopanje glede razmejitve med EUP TR-395 in TR-559.

razlastitve, pač pa je treba najprej spremeniti mejo razmejitve med EUP, ki bo sledila parcelaciji iz 7. člena te predpogodbe.

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. Pogoji 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. Menim, 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.

prof. dr. Rajko Pirnat
Direktor inštituta