



## **MNENJE**

### **O PRAVNIH VIDIKIH LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU VELJAVNEGA ODLOKA O UREDITVENEM NAČRTU ZA OBMOČJE UREJANJA ŠP 4/1-1 – AVTOTEHNA (faktor izrabe zemljišča v F30a)**

**Naročnik:** DAVIDOV HRAM, d.o.o. Ljubno  
Loke 37  
3333 Ljubno ob Savinji

**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, 31.3.2022**

## KAZALO

<b>1</b>	<b>Uvod</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Pogoji, pod katerimi je v postopku lokacijske preveritve dopustno ugoditi pobudi</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Zakonski pogoji dopustnosti lokacijske preveritve</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Tehtanje pomena PIP in posledic odstopa od njega, s pomenom investicijske namere investitorja</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Pravna ocena utemeljenosti predlagane lokacijske preveritve glede navedenih odstopanj od PIP</b>	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>Utemeljenost okoliščin, zaradi katerih naj se dovoli odstop od prostorskega izvedbenega pogoja po 129. členu ZUreP-2</b>	<b>10</b>
<b>3.2</b>	<b>Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP?</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Sklepne ugotovitve</b>	<b>13</b>

# 1 Uvod

Družba Hram naložbe, nepremičninska družba d.o.o., Celovška cesta 206, 1000 Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: investitor) je lastnik zemljišč parc. št. 766/27 in 766/26, k.o. 1738 Dravlje, ki sta predmet obravnavane lokacijske preveritve. Ta preveritev se nanaša na del območja urejanja Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠP 4/1-1 – Avtotehna (Uradni list RS, št. 6/94, 78/10, 99/12 in 42/18 – v nadaljnjem besedilu: UN). Območje UN se nahaja v Šiški, ob Celovski cesti, severno od ljubljanske obvoznice in je razdeljeno na več funkcionalnih enot (F1 do F30b). Gradnja predmetnega poslovnega centra je predvidena v funkcionalnih enotah F30a in F30b, lokacijska preveritev pa se nanaša na funkcionalno enoto F30a, čeprav zaradi parcelacij površina navedenih dveh parcel, ki sestavljata območje lokacijske preveritve, ni povsem identična s površino funkcionalne enote F30a.

Po Odloku 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 in 78/19 – DPN; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) je to območje v enoti urejanja prostora (EUP) DR-707, za katero je skupaj s EUP DR-388 in DR-747 predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) 474: Partnerstvo Celovška 4 (v nadaljnjem besedilu: OPPN 474). Do sprejema tega OPPN za EUP-707 velja po 95. členu OPN MOL ID navedeni UN.

Nameravana gradnja, ki je predmet lokacijske preveritve je 1. etapa izgradnje poslovnega centra, ki se bo gradil na navedenih funkcionalnih enotah. Prva etapa bo obsegala horizontalni poslovni objekt, za katerega namerava investitor pridobiti gradbeno dovoljenje še pred sprejemom OPPN. Kot navaja investitor v elaboratu lokacijske preveritve je razlog, da se je investitor odločil za etapno gradnjo poslovnega centra dejstvo, da je na obravnavanem območju v uporabi več poslovnih prostorov, za katere bi bilo v času gradnje novega poslovnega centra potrebno zagotoviti nadomestne prostore.

Na območju funkcionalne enote F30a je bil že sprejet Sklep o lokacijski preveritvi za del območja UN za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (za F30a) (Uradni list RS, št. 28/21 - v nadaljevanju: Sklep o LP), s katerim so bila dopuščena nekatera odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev UN. Za obravnavano lokacijsko preveritev je pomembno, da je bilo dopuščeno odstopanje od pete alineje 14. člena UN tako, da se za poslovne objekte dopusti vertikalni gabarit stavb do P+Me+2 namesto prej dovoljenega P+2. V horizontalnem poslovnem objektu v funkcionalni enoti F30a je s tem dopuščena medetaža.

To medetažo mora investitor v nameravanem obsegu zgraditi že v 1. etapi gradnje poslovnega centra, torej v okviru izgradnje horizontalnega poslovnega objekta. Kot navaja predloženi osnutek elaborata se povečujejo potrebe za zagotavljanje pisarniških površin v predvidenem poslovnem centru, ki bi jih bilo treba zagotoviti že v 1. etapi gradnje. Povečanje kapacitet objekta 1. etape bi bilo na podlagi veljavnega UN in Sklepa o LP možno le še znotraj gabaritov objekta, za katerega se že pridobiva gradbeno dovoljenje in sicer tako, da bi se povečala površina medetaže. Ob upoštevanju programov, ki zahtevajo višjo etažnost in so predvideni v pritličju objekta, bi bilo v medetaži možno zagotoviti dodatnih cca. 2.100 m<sup>2</sup> pisarniških površin.

To pa pomeni, da se sicer brez povečanja gabaritov poveča bruto tlorisna površina tega objekta, s tem pa objekt pride v neskladje z določbo 12. člena UN, ki določa, da je za vse funkcionalne enote, ki se ne nahajajo ob Celovški cesti maksimalni indeks izrabe  $IF = BEP/F = 1$ . Gre za enak indeks, kot ga OPN MOL ID definira kot faktor izrabe zemljišča FI. V Prilogi 2 (Usmeritve za izdelavo posameznih OPPN) k OPN MOL ID je za EUP DR-707, v kateri je tudi območje lokacijske preveritve, določen višji dopusten faktor izrabe zemljišč, in sicer  $FI(največ) = 1,6$ , kar je določeno tudi kot izhodišče za pripravo OPPN 474: Partnerstvo Celovška 4.

V postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za horizontalni poslovni objekt v funkcionalni enoti F30a je investitor pričakoval, da bo v času njegovega teka sprejet navedeni OPPN 474. Vendar se zaradi kompleksnosti urejanja in različnih interesov postopek priprave tega OPPN ni še niti začel. Ker zaradi te zamude investitorju nastaja škoda, v predmetni lokacijski preveritvi predlaga, da se na območju lokacijske preveritve dopusti odstopanje od 12. člena UN s tem, da se dopusti največji  $FI = 1,3$ .

Naročnik je za izdelavo tega mnenja predložil osnutek elaborata lokacijske preveritve (v nadaljevanju: elaborat) P 155154-1 iz marca 2022 pripravljavca Protim Ržišnik Perc, arhitekti in inženirji d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 Šenčur.

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. 61/17, 175/20 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2) Mestni svet Mestne občine Ljubljana lahko potrdi. Ob tem je treba omeniti, da je bil že sprejet in dne 31.12.2021 tudi uveljavljen novi Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki razveljavlja ZUreP-2 (338. člen ZUreP-3). Vendar pa je treba upoštevati, da se ZUreP-3 začne uporabljati šele 1.6.2022, do takrat pa se uporablja še ZUreP-2. Poleg tega ZUreP-3 izrecno določa v 299. členu, da se postopki lokacijske preveritve, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, končajo po dosedanjih predpisih.

Zato v zvezi s tem opozarjamo, da mora biti popolna vloga za lokacijsko preveritev vložena pred 31.5.2022, zaželeno je, da je vložena vsaj kak mesec pred tem. Če bi bil ta rok zamujen, bi bilo treba vlogo za lokacijsko preveritev obravnavati po ZUreP-3, ki pa dopušča odstopanje le od PIP, določenih v OPN, ne pa tudi od PIP, določenih v OPPN (134. člen ZUreP-3), kar se nanaša po našem mnenju tudi na PIP, določene v UN. Zato bi morala Mestna občina Ljubljana obravnavano lokacijsko preveritev, če bi se obravnavala po ZUreP-3, zavrniti. Ključno je torej, da je pravočasno vložena popolna vloga lokacijske preveritve, torej pobuda in elaborat.

V obravnavanem primeru domnevamo, da bo vloga za lokacijsko preveritev (pobuda in elaborat lokacijske preveritve) vložena pravočasno, torej še pred začetkom uporabe ZUreP-3, zato jo v celoti obravnavamo po ZUreP-2.

To mnenje je izdelano na podlagi predložene dokumentacije. Ne izključujemo možnosti, da bi bilo v določenih elementih drugačno, če bi se izkazalo, da nismo vedeli za dokumente ali podatke, ki bistveno vplivajo na obravnavana pravna vprašanja.

## **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-2 dopušča odstopanje od prostorske ureditve, kot jo določa prostorski akt, v naslednjih primerih:

1. za namen izvajanja gradenj se lahko prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi;
2. za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta se lahko dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu;
3. za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora.

Ad 1.

Oblika in velikost območja stavbnih zemljišč se lahko spremeni le, če so izpolnjeni naslednji pogoji (128. člen ZUreP-2):

- možna je 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 m<sup>2</sup>.

Ad 2.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je mogoče v naslednjih primerih (129. člen ZUreP-2):

- če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju;
- 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 prostorskega izvedbenega akta 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;
- c. medsebojna neskladnost PIP, določenih v prostorskem izvedbenem aktu.

Za obstoječe zakonito zgrajene objekte določa tretji odstavek 129. člena ZUreP-2 še dodatne pogoje, pod katerimi je mogoče odstopiti od posameznega 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 je dopustno manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, pri čemer pa je določen nenavaden pogoj – če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;
- 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 dopušča začasne rabe določenega območja, jo je mogoče dopustiti z izvedbo lokacijske preveritve, pri čemer to ne sme:

- biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;



- 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 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 pravico<sup>1</sup>, ki pa jo mora izvrševati skladno z namenom, zakaj je možnost lokacijske preveritve vključena v ZUreP-2 – 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

---

<sup>1</sup> ZUreP-2 jasno določa, da občina **lahko** dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (prvi odstavek 129. člena).

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 Utemeljenost okoliščin, zaradi katerih naj se dovoli odstop od prostorskega izvedbenega pogoja po 129. členu ZUreP-2***

Elaborat predlagane lokacijske preveritve se glede njene utemeljenosti sklicuje na prvi in drugi odstavek 129. člena ZUreP-2, pri čemer se opira na objektivne okoliščine iz prve alineje drugega odstavka 129. člena tega zakona, torej da obstojijo omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške. Te okoliščine po navedbah elaborata izvirajo iz zamude pri sprejemanju OPPN 474, ki so opisane zgoraj in na katero investitor nikakor ne more vplivati.

Prvi odstavek 129. člena ZUreP-2 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.

Iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 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 položaju, kakršen je v obravnavanem primeru menimo, da zamuda pri sprejemanju OPPN 474, ki je že dolgo časa izrecno predviden v OPN MOL ID, predstavlja objektivno okoliščino iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. Pri sprejemu Sklepa o LP, ki je izrecno dovolil investitorju izvedbo medetaže v horizontalnem poslovnem objektu je lahko investitor utemeljeno pričakoval, da bo OPPN 474 kmalu sprejet, kar mu bo omogočilo večji faktor izrabe zemljišča, še posebej, ker so v vmesnem času narasle potrebe po dodatnih poslovnih prostorih v medetaži. Pri tem je treba upoštevati še dodatne objektivne okoliščine, zaradi katerih je prišlo do zamude priprave tega OPPN, na katere niti investitor niti pripravljavec OPPN nista imela vpliva:

- zaradi več naročnikov strokovne podlage tega OPPN je bilo usklajevanje pri izbiri izdelovalca skupne strokovne podlage za prometne ureditve dolgotrajno;
- izdelovalec skupne strokovne podlage svojih obveznosti ni izvedel v predvidenih rokih;
- interesi naročnikov glede rešitev, ki jih je predlagala strokovna podlaga, niso bili usklajeni, kar je terjalo dolgotrajno usklajevanje;
- to usklajevanje je bilo še bolj zahtevno in dolgotrajno, saj je potekalo v času epidemije COVID-19.

Čeprav v splošnem časovna dinamika sprejemanja prostorskih aktov ne predstavlja omejujoče okoliščine iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, pa je treba v obravnavanem primeru upoštevati, da je medetažo treba zgraditi v celotnem nameravanem obsegu, ki je potreben za zagotovitev poslovnih prostorov za preselitev v okviru 2. etape gradnje Poslovnega centra Šiška, hkrati z gradnjo celotnega horizontalnega poslovnega objekta; morebitna poznejša dograditev medetaže je zvezana z velikimi stroški.

Te okoliščine, zvezane z zamudo pri pripravi OPPN 474, ustrezajo vsem zgoraj navedenim pogojem:

- gre za omejujoče okoliščine, saj investitor ne more zgraditi medetaže v celotni potrebni površini;
- okoliščine se nanašajo na lokacijo lokacijske preveritve, saj bo OPPN 474 urejal tudi območje lokacijske preveritve;
- investitor na zamudo pri pripravi OPPN 474 ne more z ničemer vplivati;
- ta zamuda mu povzroča nesorazmerne stroške, saj bi kasnejša dograditev medetaže povzročila nesorazmerne gradbene in druge stroške (gradnja v zasedenih poslovnih prostorih).

Dodatno pa je treba še upoštevati, da je 12. člen UN, ki za območje lokacijske preveritve določa maksimalni indeks izrabe  $IF = BEP/F = 1$  v očitnem neskladju s poznejšim in hierarhično nadrejenim OPN MOL ID. Ta namreč za to območje določa največji faktor izrabe zemljišča FI v višini 1,6, kar je tudi obvezno izhodišče za pripravo OPPN 474, na katero se je investitor očitno zanesel.

Ob določitvi izhodišč za OPPN 474 v spremembah OPN MOL ID je tako nastalo neskladje med OPN MOL ID in 12. členom UN, ki še ni bilo odpravljeno. To neskladje je po našem mnenju pravna podlaga utemeljenosti odstopanja od PIP iz 10. člena UN. ZUreP-2 v tretji alineji drugega odstavka 129. člena določa, da je objektivna okoliščina, ki omogoča odstopanje od PIP, »medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta«. Te določbe pravno ni mogoče razumeti tako, da gre le za neusklajenost znotraj enega prostorskega akta, ampak za neusklajenost PIP, četudi so določeni v različnih prostorskih aktih.

**Glede na to je mogoče ugotoviti, da sta pri predlaganem odstopanju od PIP glede odstopanja od faktorja izrabe, določenega v 12. členu UN, podani objektivni okoliščini iz prve in tretje alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, ki sta utemeljeni.**

### **3.2 Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP?**

Preizkusiti je še treba, ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2. Kot izhaja iz elaborata predlagane lokacijske preveritve, je mogoče ugotoviti, da:

- predlagano odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine; nasprotno, predlagano odstopanje sledi ciljem prostorskega razvoja MOL, saj je zagotovljena s tem boljša izraba zemljišč;
- iz istega razloga se z nameravano gradnjo doseže gradbeni namen OPN MOL ID celovito prenoviti območje lokacijske preveritve, pri čemer pa bodo upoštevani vsi splošni pogoji iz OPN MOL ID, povečanje faktorja izrabe in s tem nekoliko večja medetaža v horizontalnem poslovnem objektu pa seveda nikakor ne more spremeniti videza območja, in bivalnih ter delovnih razmer;
- povsem očitno tudi je, da večji faktor izrabe FI, ki bo vplival zgolj na povečanje medetaže, z ničemer ne bo zmanjšal možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- kot navaja elaborat, je nameravana gradnja poslovne stavbe skladna z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti in ni v nasprotju z veljavnimi pravnimi režimi na območju.

## **4 Sklepne ugotovitve**

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da je predlagana lokacijska preveritev, s katero se predlaga dovolitev odstopanja od PIP glede faktorja izrabe zemljišča, ki jih določa 12. člen UN, utemeljena v prvi in tretji alineji drugega odstavka v povezavi s prvim odstavkom 129. člena ZUreP-2 in da jo s sklepom o lokacijski preveritvi Mestni svet MOL lahko dovoli v tem, da dopusti faktor izrabe  $FI = 1,3$ .



Digitalno podpisal  
RAJKO PIRNAT  
Datum: 2022.04.04  
11:55:32 +02'00'

prof. dr. Rajko Pirnat