



MNENJE

O PRAVNIH VIDIKIH LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODPSTAPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE ŠPICE

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, 12.11.2021

KAZALO

1	Uvod	3
2	Pogoji, pod katerimi je v postopku lokacijske preveritve dopustno ugoditi pobudi	4
2.1	Zakonski pogoji dopustnosti lokacijske preveritve	4
2.2	Tehtanje pomena PIP in posledic odstopa od njega, s pomenom investicijske namere investitorja	7
3	Identifikacija zakonskih razlogov za dopustnost odstopanja od PIP v okviru lokacijske preveritve	9
3.1	Objektivna okoliščina iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2	9
3.2	Okoliščina iz prve alineje tretjega odstavka 129. člena ZUreP-2	10
4	Presoja dopustnosti odstopanja od PIP, ki jih predlaga pobuda za lokacijsko preveritev	12
4.1	Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede dopustnih dejavnosti v servisnem objektu	12
4.2	Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP?	13
4.3	Končna ugotovitev presoje dopustnosti predlaganega odstopanja od PIP	15

1 Uvod

V pravno presojo izpolnjevanja pogojev za ugoditev pobudi za lokacijsko preveritev smo prejeli osnutek elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljnjem besedilu: PIP), ki jih določa Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Špice (Uradni list RS, št. 69/09, 78/10 in 79/12; v nadaljnjem besedilu: OPPN Špica). Območje se 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 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahaja v enoti urejanja prostora PR-40. Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti PE1 in PE3, pri čemer območje lokacijske preveritve obsega dve parceli v prostorski enoti PE1, ki obsega prostor nabrežij do ulice Prule in Gruberjevega nabrežja. Obe parceli sta v lasti Mestne občine Ljubljana, pri čemer je vlagatelj pobude (investitor) predmetne lokacijske preveritve Javno podjetje Ljubljanska parkirišča in tržnice d.o.o., ki je tudi upravljavalec pristanišča in v tem okviru servisnega objekta..

Kot navaja investitor, leži območje lokacijske preveritve v urejenem parkovnem prostoru Špice. V delu, na katerega se nanaša lokacijska preveritev, so urejeni pontoni rečnega pristanišča in vstopno izstopna mesta za plovbo, v njem pa tudi stoji obstoječi servisni objekt. Ta objekt, v katerem je predvidena ureditev gostinskega lokala, je namenjen tehničnim prostorom, sanitarijam in drugim pomožnim prostorom pristanišča. V objektu je, kljub temu da so v njem urejeni vsi načrtovani servisni prostori, še veliko neizkoriščenega prostora. Temu neizkoriščenemu prostoru bi upravljalca pristanišča rad namenil novo namembnost, in sicer ureditev gostinskega lokala – kavarne višjega ranga z letnim vrtom.

Ovira za to pa je določba 9. člena OPPN Špica, ki sicer v prostorski enoti PE1 dopušča dejavnost 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, razen samopostrežne restavracije, vendar hkrati določa: »V servisnih objektih je dopustna le ureditev tehničnih prostorov, skladišč, sanitarij in drugih pomožnih prostorov.«. V postopku lokacijske preveritve želi

investitor (upravljalavec pristanišča) doseči odstop od tega PUP, da bi v obstoječem servisnem objektu uredil gostinski lokal.

Glede na to v tem mnenju obravnavamo vprašanje, ali je predlagana lokacijska preveritev zakonsko dopustna, torej ali jo v skladu z določbami ZUreP-2 Mestni svet Mestne občine Ljubljana lahko potrdi.

Za pripravo tega mnenja smo prejeli od naročnika osnutek elaborata lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora PR-40 (OPPN za območje Špice) izdelovalca Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o., Dunajska cesta 158, 1000 Ljubljana iz oktobra 2021.

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. Poleg tega je treba poudariti, da gre za preliminarno oceno, saj je končna ocena njene sprejemljivosti odvisna od izvedbe postopka lokacijske preveritve (mnenja nosilcev urejanja prostora, razgrnitev, ugotovitve v postopku o dejstvih, izjave udeležencev v postopku,...).

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 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.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20; v nadaljnjem besedilu: 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 m².

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 vseh 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

To so zakonske določbe, ki jih je treba v posamičnem primeru uporabiti za presojo dopustnosti odstopanj. Temeljni cilj, ki ga je treba upoštevati pri odločanju o dopustnosti lokacijske preveritve, da naj se z lokacijsko preveritvijo omogoči prožnosti v prostorskem načrtovanju in možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam, hkrati pa gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero

prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih pravzaprav razrešujejo, obenem pa predstavljajo korektiv prostorske regulacije¹.

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 pravico², 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 terja sorazmerno manjše odstopanje od prostorskih pogojev, kar ni neskladno z javnim interesom in ne posega nesorazmerno v pravice ali pravno varovane koristi drugih oseb. To pa nujno vključuje **objektivno tehtanje pomena prostorskega pogoja in odstopa od njega na eni strani, in pomena razlogov, zaradi katerih investitor daje pobudo za lokacijsko preveritev na drugi strani**. Le na tak način lahko občina objektivno in enako za vse uporablja svojo diskrecijsko pravico pri odločanju o lokacijskih preveritvah.

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

¹ Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve, Ministrstvo za okolje in prostor, Datum: 23.11.2018, str. 5

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

3 Identifikacija zakonskih razlogov za dopustnost odstopanja od PIP v okviru lokacijske preveritve

V obravnavanem primeru gre za vprašanje odstopanja od določenega PIP, zato je treba uporabiti določbe 129. člena ZUreP-2. Gre za prvi in drugi odstavek tega člena, ki ureja objektivne okoliščine, zaradi katerih je dopustno odstopanje pri vseh posegih v prostor, čeprav se praviloma nanašajo na novogradnje. Ker pa je predmetni servisni objekt obstoječ objekt, je treba tudi ugotoviti, ali ne obstojijo okoliščine iz tretjega odstavka tega člena, ki se nanašajo na odstopanje od PIP pri obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih. V nadaljevanju najprej analiziramo obstoj teh dveh pravnih podlag za dopustnost predmetne lokacijske preveritve.

3.1 Objektivna okoliščina iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2

Iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 je mogoče ugotoviti, da ta zakon sicer primeroma našteva objektivne okoliščine iz prvega odstavka (fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč), 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;
- onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.

Menimo, da je taka objektivna okoliščina, zvezana s predmetno lokacijo, dejstvo, da je obstoječi servisni objekt neizkoriščen. V njem je depo opreme pristanišča in postaje z rečnimi sanitarijami, kljub temu pa je v njem sorazmerno veliko neizkoriščenega

prostora, ki ga servisni del pristanišča po izkušnjah v dosedanjem delovanju, ne bo potreboval. Ob načrtovanju servisnega objekta je bilo pričakovano, da bo potreba po servisnih površinah bistveno večja, kar pa se ni zgodilo. Gre torej za objektivno okoliščino (povpraševanje uporabnikov pristanišča po servisnih površinah), ki se ni realizirala v načrtovanem obsegu, na kar investitor ni mogel vplivati. Ta okoliščina je zvezana z lokacijo in je za investitorja omejujoča, saj neuporabljenih površin v servisnem objektu ne more nameniti za gostinsko dejavnost, ki bi omogočala večji pritok sredstev za vzdrževanje in upravljanje objekta, ter povrnitev investicije v objekt. Zaradi tega nastajajo investitorju nesorazmerni stroški, upošteva seveda velikost objekta, saj je ta objekt treba kljub vsemu v celoti upravljati in vzdrževati v dobrem stanju.

Menimo torej, da dejstvo, da je servisni objekt za namene servisnih dejavnosti v veliki meri neizkoriščen in da to predstavlja nesorazmerne stroške za investitorja, predstavlja objektivno okoliščino iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, ki je podlaga za dopustno odstopanje od PIP v postopku lokacijske preveritve.

3.2 Okoliščina iz prve alineje tretjega odstavka 129. člena ZUreP-2

Tretji odstavek 129. člena je ločen od prvega in drugega odstavka, saj se začne z besedami: »Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena....«. To pomeni, da so pravne podlage za dopustnost lokacijske preveritve za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih lahko dodatno k prvemu in drugemu odstavku še tiste, ki jih določa tretji odstavek. Izmed njih je treba proučiti, ali je izpolnjena okoliščina iz prve alineje, ki se glasi: »- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;«.

V obravnavanem primeru sicer ne gre za prizidavo, poleg tega pa tudi ni gotovo, ali sploh gre za tako obsežne posege, ki ustrezajo definiciji rekonstrukcije³. Tudi če ne gre za tako obsežne posege, pa je gotovo dopustno to določbo uporabiti tudi za tako preureditev obstoječega zakonito zgrajenega objekta, ki ga prilagodi novi namembnosti, torej gostinskemu lokalu.

Bistveno je, da ti posegi, ki lahko pomenijo tudi spremembo namembnosti, pomenijo usklajitev z bistvenimi zahtevami, ki jih določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov. Bistvene zahteve za vse objekte določajo 15. do 24. člen Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 - popr., 61/20, 65/20, 15/21 – ZDUOP; v nadaljnjem besedilu: GZ). Te bistvene zahteve so:

1. mehanska odpornost in stabilnost,
2. varnost pred požarom,
3. higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja,
4. varnost pri uporabi,
5. zaščita pred hrupom,
6. varčevanje z energijo in ohranjanje toplote,
7. univerzalna graditev in raba objektov,
8. trajnostna raba naravnih virov.

Ker niso znane vse podrobnosti preureditve ali rekonstrukcije, ki jo bo potrebno izvesti na objektu, je mogoče le okvirno identificirati bistvene zahteve, ki jih bo servisni objekt z novo dejavnostjo izpolnjeval v večji meri. Gotovo bo zagotovljena večja varnost pri uporabi, saj bodo vsi prostori servisnega objekta urejeni, obdelani in ustrezno opremljeni. Verjetno bo zagotovljena tudi večja varnost pred požarom, saj bo potrebno za gostinski objekt verjetno zagotoviti avtomatske naprave za ugotavljanje in začetno gašenje požara. Poleg tega bo zagotovljena tudi univerzalna graditev in raba objektov, saj bo zagotovljen neoviran dostop do objektov in njihova uporaba vsem ljudem, ne glede na njihovo morebitno trajno ali začasno oviranost.

³ ZUreP-2 ne definira pojma rekonstrukcija, definira pa ga Gradbeni zakon v 35. točki 3. člena: »rekonstrukcija je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta, pri čemer se delno ali v celoti spreminjajo njegovi konstrukcijski elementi, zmožljivost ali izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer se morajo ohraniti najmanj temelji ali kletni zidovi obstoječega objekta, in se gabariti objekta praviloma ne povečajo, lahko pa se zmanjšajo; povečanje gabaritov je v okviru rekonstrukcije mogoče le zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev«.

Glede na to menimo, da je izpolnjena tudi okoliščina iz prve alineje tretjega odstavka 129. člena ZUreP-2, na podlagi katere lahko mestni svet MOL dovoli odstopanje od PIP v obravnavani lokacijski preveritvi.

Ugotoviti je torej mogoče, da obstojita kumulativno dve okoliščini, ki sta po zakonu podlaga za dovolitev odstopanja od PIP v postopku lokacijske preveritve (zadoščala bi ena sama), ki jih določata drugi in tretji odstavek 129. člena ZUreP-2 za to.

4 Presoja dopustnosti odstopanja od PIP, ki jih predlaga pobuda za lokacijsko preveritev

Po ugotovitvi, da obstajajo okoliščine, ki utemeljujejo odstopanje od PIP, ki jih določa OPPN Špica, pa je treba še narediti celovito oceno dopustnosti predlaganega odstopanja. Pri tem je posebej treba uporabiti tehtanje predmetnega PIP in odstopanja od njega, kot je navedeno v točki 2.2. tega mnenja.

4.1 Ocena dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja glede dopustnih dejavnosti v servisnem objektu

Gre za odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v 9. členu OPPN Špica, da je v servisnih objektih dopustna le ureditev tehničnih prostorov, skladišč, sanitarij in drugih pomožnih prostorov. To seveda *a contrario* pomeni, da ni dopustna ureditev gostinskega lokala.

Najprej je treba ugotoviti, da te dejavnosti OPPN Špica v prostorski enoti PE1 sicer dopušča, saj je prva dejavnost, ki jo omenja kot dopustno v okviru te prostorske enote prav 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, razen samopostrežne restavracije. Problem je le zadnji stavek v okviru urejanja namembnosti prostorske enote PE1, ki za servisni objekt izrecno dopušča le ureditev tehničnih prostorov, skladišč, sanitarij in drugih pomožnih prostorov.

Vendar je tako ozka dopustna namenska raba servisnega objekta povzročila, da je večji del tega objekta ostal neuporabljen, saj potreb po tovrstnih pomožnih prostorih ni dovolj. Hkrati pa je treba upoštevati, da je servisni objekt na izjemni lokaciji na bregu Ljubljanice, katerega streha nudi izjemen razgled, poleg tega pa je na lokaciji, ki je zanimiva za obiskovalce, če se zagotovijo ustrezni programi dejavnosti.

Če torej tehtamo:

- na eni strani vztrajanje pri zelo omejenem obsegu namenov servisnega objekta, kot so določeni v 9. členu OPPN Špica, kar bi na izjemni lokaciji onemogočilo za obiskovalce bolj zanimive dejavnosti, ki bi upravljavcu servisnega objekta omogočile njegovo smotrno uporabo in zagotavljanje sredstev za njegovo upravljanje in vzdrževanje, ki so za območje pristanišča na Špici smiselne, potrebne in nemoteče;
- na drugi strani pa relativno majhna odstopanja od tega PIP, saj se za servisni objekt doda dejavnosti, ki je v prostorski enoti PE1 tako ali tako dopuščena, torej dejavnost 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, razen samopostrežne restavracije,

je očitno, da močno pretehta dopustnost odstopanja od omejitev namenske rabe servisnega objekta v 9. členu OPPN Špica in določitev, da je v servisnem objektu dopustna tudi dejavnost 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, razen samopostrežne restavracije.

4.2 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. Elaborat predlagane lokacijske preveritve podrobno navaja razloge za to, da nobena od navedenih ovir ne obstoji. Na tem mestu zlasti poudarjamo nekatere:

1. predlagano odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine:

- zasnova prostorskega razvoja predvideva razvoj »kompaktnega mesta«
 - območje lokacijske preveritve se nahaja v območju strnjene pozidave in je skladna z navedeno usmeritvijo;
 - zasnova prostorskega razvoja predvideva razvoj skladno z namensko rabo zemljišč - območje lokacijske preveritve se nahaja v območju z namensko rabo ZPp – Območja namenjena urejenim površinam odprtega prostora – načrtovani posegi dopolnjujejo urejanje odprtega prostora;
2. s predlaganimi odstopanji se doseže gradbeni namen ZN:
- predvideno odstopanje ne nasprotuje gradbenemu namenu OPPN Špica, saj je v prostorski enoti PE1 predvidena dejavnost gostiln, restavracij in točilnic;
 - predvideno odstopanje od PIP ne bo spremenilo načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, saj sam servisni objekt že obstoji in bo dodatna namenska raba pomenila le manjše posege, ki izboljšajo izgled servisnega objekta in njegove okolice;
3. predvideno odstopanje ne posega v možnost pozidave sosednjih zemljišč, saj gre za obstoječ servisni objekt, dodatna namenska raba tega objekta pa na možnost pozidave sosednjih zemljišč ne bo prav z ničemer vplivala;
4. predvideno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi;
- območje lokacijske preveritve je na območjih varovanja kulturne dediščine; varovanja narave – sosednje območje; varovanja vodnih virov; varstva pred hrupom in priobalnega zemljišča.
 - predvideno odstopanje pomeni prostorsko ureditev, ki je načrtovana znotraj obstoječega objekta; te ureditve tako ne bodo posegale v arheološka najdišča in varovano naravo obrečnega prostora Ljubljane, ne bodo prispevale k večanju poplavne ogroženosti ali slabšale pogoje za vzdrževanje vodotoka ali priobalnih zemljišč in ne bodo posegale na območja sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov; predvideni posegi bodo s svojo dejavnostjo minimalno prispevali k skupni obremenitvi okolja s hrupom, nivo hrupa na območju se ne bo povečal.

Glede na to je mogoče ugotoviti, da ne obstoji nobena od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, zaradi katere ne bi bilo mogoče dovoliti odstopanja od PIP, ki ga predlaga obravnavana pobuda za lokacijsko preveritev.

4.3 Končna ugotovitev presoje dopustnosti predlaganega odstopanja od PIP

Končna ugotovitev presoje dopustnosti lokacijske preveritve, na katero se nanaša predloženi elaborat, je, da je skladen s 129. členom ZUreP-2 in da Mestni svet Mestne občine Ljubljana lahko dovoli individualno odstopanje od PIP, določenega v 9. členu OPPN Špica, po katerih je v servisnih objektih dopustna le ureditev tehničnih prostorov, skladišč, sanitarij in drugih pomožnih prostorov, in sicer tako, da je v obstoječem servisnem objektu v prostorski enoti PE1 dopustna tudi dejavnost - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, razen samopostrežne restavracije.



prof. dr. Rajko Pirnat

Direktor inštituta



INSTITUT
ZA JAVNO
UPRAVO

Inštitut za javno upravo pri
Pravni fakulteti v Ljubljani