



KONČNO MNENJE

O PRAVNIH VIDIKIH LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV, DOLOČENIH V OPPN 173 PARMOVA

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, 21.3.2022

KAZALO

1	Uvod _____	3
2	Pogoji, pod katerimi je v postopku lokacijske preveritve dopustno ugoditi pobudi _____	5
2.1	Zakonski pogoji dopustnosti lokacijske preveritve _____	5
2.2	Tehtanje pomena PIP in posledic odstopa od njega, s pomenom investicijske namere investitorja _____	8
3	Ali obstojijo objektivne okoliščine iz drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 _____	9
3.1	Objektivna okoliščina iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 _____	10
3.2	Tehtanje odstopanja od PIP glede namenske rabe objekta 3F _____	11
3.3	Ali ne obstoji katera od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 za dopustitev navedenega odstopa od PIP _____	13
4	Končna ugotovitev presoje dopustnosti predlaganega odstopanja od PIP _____	15

1 Uvod

V pravno presojo izpolnjevanja pogojev za ugoditev pobudi za lokacijsko preveritev smo prejeli nekaj dokumentacije nameravane lokacijske preveritve za individualno odstopanje od nekaterih prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljnjem besedilu: PIP), določenih v Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 173 Parmova (Uradni list RS, št. 71/18; v nadaljnjem besedilu: OPPN). Investitor, družba PALO ALTO, d.o.o., je lastnik zemljišč v prostorski enoti PE3, kot jo določa OPPN. V tej prostorski enoti OPPN v četrtem odstavku 8. člena določa naslednjo namensko rabo objektov:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe (samo v stavbah 3A, 3B, 3C, 3D, 3E in 3H),
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega samo stavbe za predšolsko vzgojo (samo v stavbi 3F),
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (samo v pritličjih stavb 3A, 3B, 3C in 3H),
- 12301 Trgovske stavbe: samo samostojne prodajalne, butiki, lekarne, prodajalne očal in prodajne galerije (samo v pritličjih stavb 3A, 3B, 3C in 3H),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnice ter stavbe za oskrbo in nego hišnih živali (samo v pritličjih stavb 3A, 3B, 3C in 3H) in
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih ter poškodovanih, zdravstvene posvetovalnice ter ambulante (samo v pritličjih stavb 3A, 3B, 3C in 3H).

Načrtovana stavba 3F leži na zemljišču s površino približno 1790 m² in v njej je po OPPN predviden 5-oddelčni vrtec. Investitor, ki je lastnik tudi tega zemljišča, je poslal na Mestno občino Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL) dne 21.7.2021 dopis, v katerem predlaga, da se občina izjavi o tem, ali je vrtec v stavbi 3F še potreben in ali ga je pri projektiranju v tej prostorski enoti treba upoštevati. Investitor je od MOL prejel odgovor št. 600-40/2021-Š z dne 25.8.2021, da bo občina z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev lahko zagotovila prostor tudi za otroke iz nove stanovanjske soseske v okviru OPPN 173 Parmova. V tem, dokumentu MOL izrecno izjavlja, da se strinja, da se v OPPN 173 Parmova sedanje površine, ki so rezervirane za nov 5-oddelčni vrtec, lahko namenijo za druge dejavnosti.

Glede na to bi želel investitor načrtovano lokacijo stavbe 3F nameniti izgradnji poslovno stanovanjskega objekta. Zato pa je ovira že navedeni četrti odstavek 8. člena OPPN, ki določa namensko rabo tega objekta (12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega samo stavbe za predšolsko vzgojo). V zvezi s tem naročnik postavlja vprašanje, ali je dopustno v postopku lokacijske preveritve dovoliti odstop od tega PIP. Ob tem opozarja na vprašanje, ali ne bi opustitev izgradnje vrtca pomenila poslabšanje možnosti gradnje na sosednjih zemljiščih, glede na to da OPPN v drugem in tretjem odstavku 22. člena določa, da je pogoj za uporabo stavb v fazi 1/A in fazi 1/B v prostorski enoti PE1 med drugim gradnja vrtca v PE3 za potrebe stanovanj.

V zvezi s tem 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, v okviru tega pa tudi dopustnost te lokacijske preveritve glede na navedeni 22. člen OPPN.

Za pripravo tega mnenja smo prejeli od naročnika naslednjo dokumentacijo:

- elaborat lokacijske preveritve za del prostorske enote P3 v območju OPPN 173 Parmova izdelovalca ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI iz marca 2022;
- pobudo te lokacijske preveritve;
- dopis družbe PALO ALTO, d.o.o. Mestni občini Ljubljana z dne 21.7.2021;
- dopis Mestne občine Ljubljana št. 600-40/2021-Š z dne 25.8.2021 »MNENJE MESTNE OBČINE GLEDE POTREB PO VRTCU V OBMOČJU OPPN 173 PARMOVA«;
- grafičen prikaz zazidave v prostorskih enotah PE2, PE2 in PE3 OPPN 173 Parmova;
- podrobnejši grafični prikaz zazidave v prostorski enoti PE3;
- grafična predstavitev lastništva zemljišč v prostorski enoti PE3.

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.

Ob tem je treba omeniti, da je Državni zbor dne 9.12.2021 sprejel nov Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), ki pa še ni objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije, torej ni veljaven zakon in se nanj ne moremo sklicevati. Zato v nadaljevanju v tem mnenju še vedno uporabljamo določbe sedaj veljavnega ZUreP-2 in se nanje sklicujemo. Ob tem pa je treba poudariti, da so ključne določbe za presojo dopustnosti obravnavane lokacijske preveritve, ki so sedaj določene v 129. členu ZUreP-2, povsem enake v novem ZUreP-3 v 136. členu. Ker je pričakovati, da bo ZUreP-3 kmalu objavljen, je verjetno, da bo pobuda za obravnavano lokacijsko preveritev vložena v času veljavnosti ZUreP-3 in torej obravnavana po ZUreP-3. Vendar zaradi popolne identičnosti ključnih določb ZUreP-2 in ZUreP-3 glede dopustnosti obravnavane lokacijske preveritve, to ne vpliva na stališča v tem mnenju, razen glede sklicev na določbe zakona.

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 nadaljnem 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 povzročajo 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.

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

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 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 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 Ali obstojijo objektivne okoliščine iz drugega odstavka 129. člena ZUreP-2

V obravnavanem primeru gre za vprašanje odstopanja od PIP pri gradnji novih objektov, zato je treba uporabiti določbe prvega in drugega odstavka 129. člena

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

ZUreP-2. Prvo vprašanje je, katera je objektivna okoliščina ali okoliščine iz drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, ki je razlog za dopustitev takega odstopanja.

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, 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.

V obravnavanem primeru je objektivna okoliščina, ki onemogoča investitorju investicijsko namero glede njegovih zemljišč v prostorski enoti PE3 (načrtovani objekt 3F) v tem, da je ta objekt namenjen izgradnji javnega vrtca, za katerega pa MOL ni več zainteresirana, saj ugotavlja, da bo lahko s kapacitetami drugih javnih vrtcev v okolici zadovoljila potrebe po otroškem varstvu v javnih vrtcih, ki bodo izhajale iz stanovanj na območju urejanja OPPN, torej v prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3. Tako je nastala objektivna situacija, da ima investitor lastninsko pravico na zemljišču, na katerem naj bi stal ta vrtec, glede tega pa ne more uresničiti svoje investicijske namere po gradnji stanovanjsko poslovnega objekta, hkrati pa tudi MOL ne namerava od investitorja pridobiti tega zemljišča za gradnjo načrtovanega vrtca. S tem je investitor glede koristne izrabe svoje lastnine povsem blokiran, kar omejuje tudi njegovo investicijo glede ostalih načrtovanih objektov v prostorski enoti PE3. Od odločitve glede gradnje vrtca je odvisno celotno projektiranje prostorske enote PE3, zlasti glede

zemljišča, ki je predvideno kot zunanji igralni del vrtca, pa tudi glede podrobnega projektiranja ureditve celotne stanovanjske soseske v tej prostorski enoti.

Na to okoliščino, torej da bo MOL ocenila, da na lokaciji objekta 3F vrtec ni potreben, investitor ni mogel vplivati, tako da gre za omejujočo okoliščino, ki je zvezana s konkretno lokacijo in na katero investitor ne more vplivati. Hkrati pa ta okoliščina povzroča nesorazmerne stroške investitorju, ki so zvezani z negotovostjo glede projektiranja objektov v prostorski enoti PE3 in s tem, da bi njegova lastnina (zemljišče za gradnjo objekta 3F) ostalo neizkoriščeno.

Menimo torej, da je objektivna okoliščina iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 v obravnavanem primeru lokacijske preveritve v tem, da je po sprejemu OPPN MOL ugotovila, da načrtovani vrtec v objektu 3F v prostorski enoti PE3 ni potreben za zadovoljitev potreb po otroškem varstvu, ki izvirajo iz stanovanj na območju urejanja OPPN in o tem investitorju podala izjavo.

3.2 Tehtanje odstopanja od PIP glede namenske rabe objekta 3F

Po ugotovitvi, da obstoji objektivna okoliščina, ki utemeljuje odstopanje od PIP, ki jih določa OPPN, pa je treba še narediti celovito oceno dopustnosti predlaganega odstopanja. Pri tem je posebej treba uporabiti tehtanje pomena PIP in učinkov odstopanja od njih.

Gre za odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v četrtem odstavku 8. člena OPPN, da mora imeti stavba 3F namensko rabo 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega samo stavbe za predšolsko vzgojo, torej za vrtec.

Najprej je treba ugotoviti, da javni vrtec v stavbi 3F ne bo izveden, tudi če do odstopanja od navedenega PIP ne pride, saj je MOL, ki mora biti investitor v javni vrtec ugotovila, da ta ni potreben in ga zato ne namerava graditi. Ohranitev navedenega PIP glede vrtca v stavbi 3F je torej popolnoma nesmiselna in brez vsake koristi, hkrati pa investitorju povzroča škodo s tem, da mu onemogoča ali omejuje uporabo zemljišča v

njegovi lasti. Predvideno odstopanje nima za javni interes povsem nobenih posledic. Na drugi strani pa so koristi, ki jih prenese predlagano odstopanje, bistveno večje. Prva korist je gotovo v smotni izrabi zemljišča, ki je sedaj namenjen vrtcu (stavbi 3F), s čimer bo lahko lastnik to zemljišče uporabil za gradnjo poslovno stanovanjskega objekta. Druga korist pa je v tem, da bo mogoče zaokroženo projektirati in graditi objekte v prostorski enoti PE3 in ne bo zemljišče, namenjeno stavbi 3F ostalo zapuščeno in neurejeno

Če torej tehtamo:

- na eni strani vztrajanje pri zahtevi OPPN, da je v stavbi 3F vrtec, ki predstavlja PIP v obravnavanem primeru, kar je za javni interes povsem nepotrebno;
- na drugi strani pa koristnost odstopanja od tega PIP, saj bo lahko investitor to zemljišče, ki je v njegov lasti, uporabil za stanovanjsko poslovni objekt in zemljišče ne bo ostalo neizkoriščeno

je očitno, da močno pretehta dopustnost odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v četrtem odstavku 8. člena OPPN in določitev, da je dopustno tudi stavbo 3F nameniti ostalim dejavnostim, ki jih dopušča četrti odstavek 8. člena OPPN, in sicer:

- **11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,**
- **12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (samo v pritličju stavbe 3F),**
- **12301 Trgovske stavbe: samo samostojne prodajalne, butiki, lekarne, prodajalne očal in prodajne galerije (samo v pritličju stavbe 3F),**
- **12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnice ter stavbe za oskrbo in nego hišnih živali (samo v pritličju stavbe 3F) in**
- **12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih ter poškodovanih, zdravstvene posvetovalnice ter ambulante (samo v pritličju stavbe 3F).**

3.3 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. Te ovire so naslednje:

1. predlagano odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
2. s predlaganimi odstopanji se doseže gradbeni namen ZN;
3. odstopanje ne posega v možnosti drugih investitorjev, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo;
4. predvideno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi; območje lokacijske preveritve tudi ne posega na območja sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov.

Precej očitno je, da ne obstoji ovira iz 1. točke, saj iz mnenja MOL z dne 25.8.2021 nedvomno izhaja, da javni interes za javni vrtec na lokaciji objekta 3F ne obstoji. Očitno je tudi, da ne obstoji ovira iz 2. točke, saj se s predlaganim odstopanjem doseže namen OPPN. Torej gradnja načrtovanih objektov v prostorski enoti PE3. Kot izhaja iz investicijske namere tudi ne obstoji ovira iz 4. točke, saj bo stavba 3F zgrajena v enakih gabaritih in na isti lokaciji, kot je sicer predvideno z OPPN, samo namensko rabo bo imela drugo. To pomeni, da predvideno odstopanje ne more biti v nasprotju s pravnimi režimi na območju ali z državnimi prostorskimi načrti, ki bi morda urejali to območje.

Posebej je treba obravnavati vprašanje ovire iz 3. točke, ali ne bi predlagano odstopanje povzročilo, da bi bila zmanjšana možnost pozidave sosednjih zemljišč. Gre za že navedeni določbi drugega in tretjega odstavka 22. člena, ki določa, da je pogoj za uporabo stavb v fazi 1/A in fazi 1/B v prostorski enoti PE1 med drugim gradnja vrtca v PE3 za potrebe stanovanj v teh dveh prostorskih enotah. Ker vrtec ne bo zgrajen, obstaja pomislek, ali ne bo s tem otežena gradnja v stanovanjskih objektov v prostorskih enotah PE1 in PE2.

Pri presoji tega vprašanja je treba izhajati iz že omenjenega dopisa Mestne občine Ljubljana št. 600-40/2021-Š z dne 25.8.2021 »MNENJE MESTNE OBČINE GLEDE POTREB PO VRTCU V OBMOČJU OPPN 173 PARMOVA«, iz katerega nedvomno izhaja, da ni več javnega interesa za izgradnjo javnega vrtca v prostorski enoti PE3 in da se sedanje površine, ki so na območju OPPN173 Parmova namenjene za 5 oddelčni vrtec lahko namenijo za druge dejavnosti. To pa hkrati pomeni, da je postal pogoj, ki ga določata drugi in tretji odstavek 22. člena OPPN za uporabo stavb v prostorski enoti PE1, in peti odstavek tega člena za uporabo stavb v prostorski PE2, nemogoč, torej tak, da ga investitor v teh dveh prostorskih enotah ne more izpolniti. V pravu pa nemogoč pogoj šteje za neobstoječega in se za uveljavitev pravic in obveznosti, ki so vezane na tak pogoj ne more uporabljati. To pomeni, da pri izdaji gradbenega in uporabnega dovoljenja tega pogoja pristojni organi ne morejo zahtevati.

Poleg tega se je mogoče glede te opustitve uporabe pogoja gradnje vrtca sklicevati tudi na določbo 7. točke 62. člena OPPN, ki med drugim določa: »Če pristojni oddelek Mestne uprave Mestne občine Ljubljana ugotovi, da za posamezno etapo gradnja vrtca ni potrebna, potem izvedba vrtca ni pogoj za to etapo«. Očitno je že pri pripravi OPPN obstajal dvom, ali bo načrtovani javni vrtec potreben in je zato navedena določba vključena v besedilo OPPN. Ta določba, v povezavi z navedenim dopisom MOL, ima natančno isti pomen glede pogoja gradnje vrtca, kot je navedeno zgoraj – gradnja vrtca ni pogoj za gradnjo stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2 v katerikoli fazi gradnje, saj sploh ni več potreben. Ker pa ni več zahtevan za gradnjo teh stavb, pa tudi ne more več biti zahtevan za njihovo uporabo. To pomeni, da potem, ko je MOL ugotovila, da ne obstoji več javni interes za gradnjo javnega vrtca v prostorski enoti PE3 in da se zadevne površine lahko namenijo z drugo dejavnosti, 7. točka 62. člena OPPN pomeni, da se tako za gradnjo kot tudi za uporabo stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2 pogoj glede gradnje vrtca ne uporablja. To pa pomeni, da v tej lokacijski preveritvi predlagano odstopanje ne bo povzročilo zmanjšanja možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

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 Končna ugotovitev presoje dopustnosti predlaganega odstopanja od PIP

Končna ugotovitev presoje dopustnosti lokacijske preveritve, na katero se nanašata predložena pobuda in elaborat je, da je ta lokacijska preveritev skladna s 129. členom ZUreP-2 in da Mestni svet Mestne občine Ljubljana lahko dovoli individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v četrtem odstavku 8. člena OPPN in določi, da je dopustno tudi stavbo 3F nameniti ostalim dejavnostim, ki jih dopušča četrti odstavek 8. člena OPPN, in sicer:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (samo v pritličju stavbe 3F),
- 12301 Trgovske stavbe: samo samostojne prodajalne, butiki, lekarne, prodajalne očal in prodajne galerije (samo v pritličju stavbe 3F),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnice ter stavbe za oskrbo in nego hišnih živali (samo v pritličju stavbe 3F) in
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih ter poškodovanih, zdravstvene posvetovalnice ter ambulante (samo v pritličju stavbe 3F).

prof. dr. Rajko Pirnat
Direktor inštituta