



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00

F: 01 478 74 25

E: [gp.mop@gov.si](mailto:gp.mop@gov.si)

[www.mop.gov.si](http://www.mop.gov.si)

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!  
Podpisnik: Ana Vidmar  
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA  
Številka certifikata: 45791B0D000000057517  
Potek veljavnosti: 17. 12. 2025  
Čas podpisa: 16. 08. 2022 15:06  
Št. dokumenta: 35034-64/2022-2550-4

Mestna občina Ljubljana  
Oddelek za urejanje prostora  
Poljanska cesta 28  
1000 Ljubljana  
[glavna.pisarna@ljubljana.si](mailto:glavna.pisarna@ljubljana.si)



Mestna občina  
Ljubljana  
Mestna uprava

Oddelek za  
urejanje  
prostora

Prejeto:	16-08-2022	Sig. z.:	BAJ
Številka zadeve:	35021-14/2021-89	Pril.:	
		Vredn.:	

Številka: 35034-64/2022-2550-4-10922-06  
Datum: 16. 8. 2022

**Zadeva:** Usmeritve za pripravo variantnih rešitev za OPPN 299 Vožarski pot za področje prostorskega razvoja

**Zveza:** Vaš dopis št. 35021-14/2021-66 z dne 5. 7. 2022

### 1. Vloga občine

Mestna občina Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: občina) je z dopisom št. 35021-14/2021-66 z dne 5. 7. 2022 Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) zaprosila za usmeritve za načrtovanje za pripravo OPPN 299 Vožarski pot s področja urejanja prostora. Vlogi je bilo priloženo "Gradivo za pridobitev predhodnih smernic za pripravo OPPN 299: Vožarski pot", ki jo je izdelalo podjetje Šabec Kalamn Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., št. naloge UP 21-007-IZH, junija 2022.

Investitor želi v delu območja OPPN ob Karlovski cesti, kjer danes stoji poslovni objekt podjetja Pirnat svetila, obstoječi objekt odstraniti ter namesto njega zgraditi sodoben in tržno zanimiv poslovno stanovanjski kompleks s podzemno garažo. Stanovanja in poslovni prostori so namenjeni prodaji na trgu.

### 2. Postopek OPPN po ZUreP-3

Dne 1. 6. 2022 se je začel uporabljati Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3). Prvi odstavek 129. člena ZUreP-3 določa, da se za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo določbe od 119. do 124. člena ZUreP-3.

Za sprejet sklep o pripravi se šteje, ko je ta sprejet s strani župana in objavljen v uradnem glasilu in uveljavljen. Objava sklepa v uradnem glasilu ni zgolj v funkciji (naknadnega) obveščanja javnosti o že sprejetem oziroma veljavnem aktu župana, temveč gre za njegov konstitutivni element.

Ministrstvo je občine v dopisu št. 35033-1/2022-2550-274 z dne 6. 7. 2022, ki je bil posredovan vsem občinam, podalo Usmeritve za postopek priprave in sprejetje OPPN v skladu z ZUreP-3 – do vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja. Dopis je objavljen na spletni strani na naslovu:

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/OPN/Postopek\\_priprave\\_OPPN\\_ZUreP-3.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/OPN/Postopek_priprave_OPPN_ZUreP-3.pdf)

### **3. Usmeritve ministrstva s področja prostorskega razvoja**

Ministrstvo občini predlaga, da pri pripravi OPPN upošteva usmeritve ter poudarke iz veljavnih predpisov s področja urejanja prostora in prostorskega razvoja:

#### **3.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3**

ZUreP-3 v II. delu: *DRŽAVNI PROSTORSKI RED* v 2. poglavju: *TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA* določa temeljna pravila urejanja prostora, ki jih je pri pripravi OPPN treba upoštevati. Glede na namen in obseg načrtovanih prostorskih ureditev je zlasti treba biti pozoren na pravila, ki se nanašajo na racionalno rabo prostora, na prepoznavnost naselij in krajine, na urejanje prostora na območjih z omejitvami, na notranji razvoj naselja, na zagotavljanje zadostnih javnih površin v naselju, na načrtovanje družbene infrastrukture, na načrtovanje gospodarske javne infrastrukture, določanje namenske rabe prostora, na določanje prostorskih izvedbenih pogojev in na merila za določanje gradbenih parcel stavb.

Ministrstvo svetuje, da se upoštevajo tudi priročniki v okviru "Priporočil za prostorsko načrtovanje", ki so del državnega prostorskega reda in so objavljeni na spletni strani ministrstva: <https://www.gov.si teme/drzavni-prostorski-red/>

#### **3.2 Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije**

V skladu z določbami tretjega odstavka 340. člena ZUreP-3 se do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov iz 15. člena ZUreP-3 uporablja Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS). V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora uporabljajo med drugim tudi za pripravo poenotениh in strokovno utemeljenih prostorskih aktov. Glede na namen OPPN ministrstvo meni, da so za njegovo pripravo relevantna predvsem naslednja pravila:

- pravila za načrtovanje območij stanovanj (32. člen);
- pravila za načrtovanje grajene strukture (87.- 94. člen);
- pravila za načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen);
- pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen).

#### **3.3 Upoštevanje splošnih smernic**

Do objave splošnih smernic s področja razvoja prostora na podlagi ZUreP-3, se smiselno uporabljajo Splošne smernice s področja razvoja poselitve (št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013), objavljene na spletni strani ministrstva na naslovu: [https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-red/80f4c0aa89/usmerjanje\\_poselitve.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-red/80f4c0aa89/usmerjanje_poselitve.pdf)

#### **3.4 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti**

V skladu z določbami prvega odstavka 52. člena ZUreP-3 so prostorski akti medsebojno usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. ZUreP-3 v petem odstavku 52. člena določa, da mora biti OPPN skladen z OPN. Ministrstvo predlaga, da občina kot pripravljavka OPN in OPPN preverja skladnost OPPN z OPN v vseh fazah priprave OPPN.

##### **3.4.1 Podrobnejša namenska raba prostora**

Območje OPPN se nahaja med Grudnovim nabrežjem ter Karlovško cesto, na Prulah, ter zajema enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) "SL-17" s podrobnejšo namensko rabo "CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti". V skladu s Pravilnikom OPN je podrobnejša namenska raba prostora "CU" namenjena osrednjim območjem centralnih dejavnosti, kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje. Navedeno pomeni, da nobena izmed naštetih dejavnosti ne prevladuje. Ministrstvo predlaga, da se preveri in utemelji skladnost



investitorjeve namere z določeno podrobnejšo namensko rabo prostora ob upoštevanju določb ZUreP-3 glede namenske rabe, npr. 23. točka prvega odstavka 3. člena in 37. člena (določanje namenske rabe prostora). Predvsem naj se pri določitvi dopustnih dejavnosti upošteva pretežnost in prepletanje dopustnih dejavnosti, kar v konkretnem primeru pomeni, da v EUP ne sme biti načrtovana pretežno stanovanjska dejavnost oziroma bivanje.

#### 3.4.2 Območje OPPN in EUP

EUP določa veljavni OPN. Prvi odstavek 4. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21- ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN) določa, da območje OPPN obsega površine, na katerih so načrtovane prostorske ureditve s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno izvedbo in rabo. Območja OPPN praviloma sovpadajo z območji EUP iz OPN. V skladu z drugim odstavkom 4. člena in s tretjim odstavkom 2. člena Pravilnika OPPN so odstopanja meje območja OPPN od meje EUP iz OPN možna, kadar se za območje ali manjše območje znotraj posamezne EUP izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje, ali pa so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

Ministrstvo ugotavlja, da veljavni OPN na območju EUP "SI-17" predvideva urejanje z OPPN. V predloženem gradivu ni jasno, ali bo območje OPPN celotna EUP "SI-17" ali le del, kjer je izkazan investicijski interes (zemljišča v lasti investitorja). V gradivu je namreč navedeno, da se *"na ostalih obstoječih objektih v območju OPPN ohranja sedanje stanje, saj lastniki zemljišč niso izrazili investicijskih namer. Na objektih bodo z OPPN dopuščene rekonstrukcije v okviru obstoječih gabaritov, investicijsko vzdrževalna dela, energetske sanacije in prilagoditve z namenom zagotavljanja univerzalne dostopnosti."* Pri določitvi območja OPPN je treba upoštevati namen OPPN, ki ga določata prvi odstavek 126. člena ZUreP-3 in 2. člen Pravilnika OPPN v povezavi z veljavnim OPN. V osnovi je namen OPPN je podrobneje načrtovati prostorske ureditve, prostorski izvedbeni pogoji do njegovega sprejema pa predvsem ohranjajo obstoječe stanje.

V skladu z določbami petega odstavka 21. člena ZUreP-3 so na obstoječih objektih, ne glede na prostorske izvedbene akte, vedno dovoljeni:

- vzdrževanje objekta, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta;
- rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija, če se z njima ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta.

Možnost izdelave posameznih manjših OPPN je določena v tretjem odstavku 2. člena Pravilnika OPPN. Ne glede na navedeno, pa morajo biti, kadar se izkaže potreba po izdelavi OPPN za manjše območje znotraj OPPN, kot je predvideno z OPN, predhodno izdelane celovite strokovne podlage z rešitvami za celotno območje OPPN. Pri tem je ključnega pomena predvsem celovito načrtovanje komunalnega opremljanja območja in omrežja prometne infrastrukture. Šele na podlagi takih celovitih rešitev je možno določiti manjše območje, za katerega se izdela t.i. delni OPPN. To dejansko pomeni tudi etapno (fazno) izvajanje načrtovane celovite rešitve za celotno območje OPPN.

#### 3.5 Upoštevanje določb Pravilnika OPPN in spremljajoče gradivo

Vsak OPPN mora biti izdelan skladno z zakonom in podzakonskim aktom. Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN v skladu z ZUreP-3 še ni sprejet. Do njegove uveljavitve se v skladu z določbami drugega odstavka 341. člena ZUreP-3 uporablja Pravilnik OPPN.

ZUreP-3 v 55. členu določa spremljajoče gradivo prostorskega akta, kar je treba upoštevati pri njegovi pripravi.

V skladu z določbami 68. člena ZUreP-3 se v postopku priprave OPN in OPPN pripravi elaborat ekonomike.

### 3.6 Strokovne podlage in variantne rešitve

Pri pripravi strokovnih podlag naj občina upošteva določbe ZUreP-3 v VI. delu: *PROSTORSKO NAČRTOVANJE* v 2. poglavju: *STROKOVNE PODLAGE* (predvsem 63. in 64. člen).

V gradivu je navedeno, da bo *"idejna zasnova območja pridobljena z najmanj tremi variantnimi rešitvami, ki jih izdelajo pooblaščen prostorski načrtovalci iz različnih institucij."* Ministrstvo svetuje, da se v zvezi z variantnimi rešitvami smiselno upoštevajo določbe 19. člena ZUreP-3 (vrednotenje vplivov) in 15. člena PRS (variantne rešitve).

Pripravila:  
Melita Jurca  
višja svetovalka

Ana VIDMAR  
vodja Sektorja za prostorsko načrtovanje

Poslati elektronsko:  
- naslovniku.