



JSS26065842

Številka: 351-42/2026-2 4100
Datum: 05. 06. 2026



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

MESTNI SVET MOL MS
MESTNI TRG 1
1000 LJUBLJANA

ZADEVA: Pojasnila na pisno svetniško vprašanje oziroma pobudo št.: 90000-3/2026-9 z dne 27.5.2026 – v zvezi z razvojem stanovanjskih projektov in pripravo območij za gradnjo

Spoštovani!

Mestni svet Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: MS MOL) je od Svetniškega kluba Socialnih demokratov (Ganimet Shala, mestna svetnica SD) na podlagi 97. člena Poslovnika Mestnega sveta MOL prejel pisno svetniško vprašanje oziroma pobudo št.: 90000- 3/2026-9 z dne 27.5.2026 v zvezi z razvojem stanovanjskih projektov in pripravo območij za gradnjo.

Vlagatelj v zvezi s podanimi vprašanji oziroma pobudo navaja, da smo zadnjem obdobju ponovno priča podatkom o nadaljnji rasti cen nepremičnin v Ljubljani, zaradi česar je reševanje stanovanjskega vprašanja za številne posameznike, mlade in družine vse težje. Pri tem ima pomembno vlogo tudi povečanje ponudbe javnih najemnih stanovanj, kjer pomemben del nalog opravljata Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) in Javni stanovanjski sklad MOL (v nadaljevanju: JSS MOL).

V zvezi z navedenim vlagatelja zanima:

1. Koliko zemljišč oziroma nepremičnin ima trenutno v lasti Mestna občina Ljubljana oziroma Javni stanovanjski sklad MOL, kjer gre za zaključena območja, na katerih je z vidika prostorskih aktov omogočena gradnja stanovanj? Koliko stanovanj je mogoče zgraditi na navedenih območjih?
2. V kakšnih fazah priprave oziroma razvoja se trenutno nahajajo posamezni projekti na teh območjih?
3. Katere aktivnosti MOL in JSS MOL izvajata z namenom zagotavljanja novih območij, kjer bi bilo mogoče v prihodnje razvijati stanovanjske projekte? Katera večja območja so bila v zadnjih 10 letih urejena za gradnjo javnih najemnih stanovanj in kakšni so obeti za prihodnje?

Ker iz svetniškega vprašanja oziroma pobude izhaja, da vlagatelj izpostavlja povečanje ponudbe javnih najemnih stanovanj je bil za pripravo pisnega odziva na zgoraj navedeno svetniško vprašanje oziroma pobudo zadolžen JSS MOL), ki je na podlagi Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike v MOL. Pri odgovorih na zastavljena vprašanja oz. pobudo se je JSS MOL omejil na navedbo in krajši opis lastnih investicijskih projektov gradnje javnih najemnih stanovanj oziroma mestnih stanovanjskih enot, saj nima sistematičnega vpogleda v investicijske projekte drugih deležnikov, ki so oziroma bodo zadolženi za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj na območju MOL.

Na začetku JSS MOL izpostavlja, da v tem trenutku še velja Stanovanjski program MOL za obdobje 2023-2026, ki je bil pripravljen in sprejet po preteku obdobja, za katerega je bil sprejet Stanovanjski program MOL za obdobje od leta 2019-2022. JSS MOL vsako leto pripravlja tudi (letno) poročilo o uresničevanju (vsakokratno veljavnega) stanovanjskega programa, v katerem podrobno opisuje (tudi) aktivnosti, ki so bile v letu poročanja izvedene v zvezi z vsemi lastnimi investicijskimi projekti zagotavljanja mestnih stanovanjskih enot. Vse navedene dokumente (tako stanovanjske programe kot (letna) poročila o njihovem uresničevanju) obravnava in sprejema MS MOL, tako da je zagotovljena popolna seznanjenost zainteresirane javnosti tako glede načrtov MOL in JSS MOL na stanovanjskem področju kot tudi(konkretnih) aktivnosti, ki se izvajajo v zvezi s tem. Na spletni strani JSS MOL (povezava: <https://www.jssmol.si/o-nas/zakonodaja>) so objavljeni vsi stanovanjski programi MOL za obdobje od vključno leta 2011 do vključno leta 2026 in vsa letna poročila o uresničevanju stanovanjskih programov za obdobje od vključno leta 2011 do vključno leta



2025. Vsakokratno (letno) poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa vsebinsko predstavlja tudi posodobitev programskih in tudi operativnih vsebin veljavnega stanovanjskega programa (kar je nujna posledica dejstva, da je stanovanjski program sprejet za štiriletno obdobje).

Iz razloga, ker so v dokumente, navedene v prejšnjem odstavku teh pojasnil, vključene vse relevantne informacije, so v nadaljevanju podani splošni relevantni podatki o lastnih investicijskih projektih JSS MOL.

JSS MOL z »operativnimi« fazami razvoja posameznega lastnega investicijskega projekta začne takrat, ko ima zaokroženo lastništvo na določeni lokaciji, na kateri načrtuje gradnjo, kar pomeni, da ima zagotovljeno možnost v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izkazati pravico graditi na zemljiščih, na katerih je gradnja načrtovana. Investicijske projekte, pri katerih lastništvo zemljišč JSS MOL (še) ni zaokroženo, JSS MOL praviloma umešča v kategorijo »Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju«¹.

Ker so pogoji gradnje – zaradi določil prostorskih aktov – na različnih zemljiščih različni, je bolj kot podatek o »količini« oz. »obsegu« zemljišč v lasti MOL oziroma JSS MOL, na katerih je z vidika prostorskih aktov omogočena gradnja stanovanj, smiseln podatek o »lokacijah« lastnih investicijskih projektov JSS MOL, s katerimi se zagotavlja oziroma se bo zagotavljalo (javne najemne) mestne stanovanjske enote.

Dejstvo je, da MOL (običajno na predlog JSS MOL, po predhodni ugotovitvi, da so posamezna zemljišča oziroma lokacije primerne za razvoj posameznega lastnega investicijskega projekta JSS MOL) prenese njej lastna zemljišča v namensko premoženje JSS MOL, kar predstavlja dragoceno pomoč ustanoviteljice JSS MOL. MOL prav tako redno obvešča JSS MOL o prodaji zemljišč (v lasti zasebnih lastnikov), ki bi bila potencialno primerna za JSS MOL, ko MOL prejema vloge za izdajo potrdil o (ne)uveljavljanju predkupne pravice pri prodaji stavbnih zemljišč. JSS MOL tudi sam spremlja trg nepremičnin in prodajo stavbnih zemljišč, na katerih bi bilo možno načrtovati gradnjo javnih najemnih stanovanj.

JSS MOL ima v tem trenutku **v izvedbi / v gradnji** naslednje lastne projekte:

- stanovanjska soseska Litjska – Pesarska (97 javni najemnih stanovanj),
- stanovanjska soseska Rakova Jelša I (99 javnih najemnih stanovanj),
- Center za brezdomne osebe (stavba za posebne namene).

JSS MOL ima v različnih fazah razvoja naslednje projekte:

PROJEKT V RAZVOJU	PROSTORSKI AKT	OKVIRNI TERMINSKI NAČRT		PREDVIDENO ŠTEVILO ENOT
		predviden začetek gradnje	predviden zaključek gradnje	
Mestni karte Povšetova (OPPN Novi center)	OPPN (veljaven)	2026	2028	361
Cesta španskih borcev	OPPN (veljaven)	nedoločeno (po ureditvi povezovalne ceste)		90
Jesihov štradon	OPN	2027	2029	44
Tomačevo	OPPNdp (veljaven)	nedoločeno (glede na določila OPPNdp, ki predvidevajo etapnost izvedbe dopustnih posegov v območju OPPNdp (pri čemer posamezno etapo predstavlja legalizacija oziroma gradnja posameznega objekta) in hkrati pred vsako etapo pogojujejo zagotovitev načrtovane javne komunalne in prometne infrastrukture, se bo s postopki prilagajalo terminskim planom izvedbe javne komunalne in prometne infrastrukture		37
Rakova jelša III	OPN	2027	2029	53
Resljeva	OPN	2026	2027/2028	34
Brilejeva	OPN	2027	2029	34
Cerutova	OPN	2027	2028/2029	23
SKUPAJ				676

¹ Gledati poglavje 4.1.4 Stanovanjski program MOL za obdobje 2023-2026 in ista poglavja poročil o uresničevanju navedenega programa za leta 2023, 2024 in 2025.

OPPN Razvojnna cona Bizovik)	OPPN (predpisan)	nedoločeno (vezano na odkup zemljišč, sprejem OPPN in ustrezno komunalno ureditev območja)	okvirno 420 (ocenjeno samo za območje med Litijsko in Gramozno)
Stanežiče in Remiza	OPPN (predpisana za obe lokaciji)	nedoločeno - zaradi kompleksnosti gradnje komunalne infrastrukture in dokončanja kanala C0, ki je pogoj za razvoj območja, je treba vsa razvojna območja v Stanežičah (OPPN 249) in Remize (OPPN 290), katere selitev je predvidena v Stanežiče, obravnavati kot del celote, kjer je poleg dokončanja infrastrukture potrebno izdelati tudi prostorske akte oziroma skupne rešitve komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč	okvirno 2.400
Cesta dveh cesarjev (Nad Motelom in Vrtno mesto Sibirija vzhod)	OPPN (predpisan za obe lokaciji)	nedoločeno (sprejetje OPPN, po izvedbi protihrupne zaščite ob južni obvoznici, izvedbi protipoplavnih ukrepov in zaokrožitvi lastništva zemljišč (tudi komasacija) v območju OPPN Vrtno mesto Sibirija vzhod)	okvirno 500
Masarykova	OPPN (predviden s spremembami OPN)	nedoločeno (vezano na urejanje lastništva zemljišč v območju – zaokrožitev lastništva, komasacija, sprejem OPPN)	okvirno 50
SKUPAJ			3.370

V nadaljevanju so predstavljene trenutne faze posameznega investicijskega projekta:

PROJEKT V RAZVOJU	TRENTNA FAZA	Gradbeno dovoljenje pridobljeno
Mestni karte Povšetova (OPPN Novi center)	zaključna faza javnega naročila za izbor izvajalca GOI del , uvedba v delo po odstranitvi obstoječih objektov	DA
Cesta španskih borcev	preučevanje vzpostavitve boljše prometne povezanosti območja	NE
Jesihov štradon	postopek izdaje gradbenega dovoljenja začasno prekinjen zaradi sodnih postopkov	NE
Tomačevo	V mirovanju (razlogi navedeni v prejšnji preglednici)	NE
Rakova jelša III	priprava projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja	NE
Resljeva	izdelava projekta za izvedbo (PZI), izdelava investicijske dokumentacije priprava na objavo javnega naročila za izbor izvajalca GOI del	DA
Brilejeva	priprava gradiva za izbor arhitekturno urbanistične rešitve	NE
Cerutova	izdelava projektne naloge za izbor izvajalca po sistemu »design & build«	NE
OPPN Razvojnna cona Bizovik	faza zaokroževanja lastništva	NE
Stanežiče in Remiza	Stanežiče – izdelava natečajne naloge za urbanistični natečaj Remiza – začetek razvoja projekta je odvisen od razvoja projektov na območju Stanežič	NE
Cesta dveh cesarjev (Nad Motelom in Vrtno mesto Sibirija vzhod)	Nad motelom – v mirovanju (razlogi navedeni v prejšnji preglednici) Vrtno mesto Sibirija vzhod – priprava gradiva za pobudo za začetek izdelave OPPN	NE
Masarykova	pridobivanje dodatnih zemljišč, usklajevanje investicijskih namer v območju OPPN	NE

Z namenom zagotavljanja (urejenih, dodatnih oziroma novih) območij, kjer je oziroma bi bilo mogoče, da bi

JSS MOL v prihodnje razvijal lastne projekte gradnje mestnih stanovanjskih enot, JSS MOL aktivno izvaja aktivnosti za izdelavo in sprejem predpisanih OPPN oziroma zaokrožuje lastništvo zemljišč na posameznem območju z namenom čim boljšega izkoristka zemljišč (tj. zagotovitve čim večjega števila mestnih stanovanjskih enot). JSS MOL se aktivno (z vlaganjem ustreznih pobud) vključuje v vsakokratne postopke sprememb in dopolnitev OPN, s čimer skrbi, da so vzpostavljeni ustrezni pogoji gradnje (z vidika prostorskega načrtovanja).

Glede na to, da (izkustveno) realizacija posameznega investicijskega projekta (od ideje oz. ureditve lastništva zemljišč do dokončanja gradnje) v povprečju traja med 5 in 7 let (v odvisnosti od vrste prostorskega akta, ki ureja gradnjo na posameznem območju) že iz zgornjih opisov izhaja, katere vse aktivnosti sta MOL in JSS MOL v preteklosti izvajala z namenom zagotavljanja novih območij, kjer bi bilo mogoče v prihodnje razvijati stanovanjske projekte. Iz zgornjih navedb izhaja tudi, kakšni so načrti JSS MOL za prihodnost.

V nadaljevanju navajamo projekte, ki jih je JSS MOL realiziral od leta 2007 dalje (navedene so letnice zaključkov projektov):

PROJEKT - NOVOGRADNJA	LETO	ŠTEVILO ENOT
Cesta v Gorice 23, 25, 27, 29	2007	114
Šmartinska cesta 58A, 58B, 58 c	2009	63
Hradeckega cesta 18 - Hiša Hospic	2010	1
Polje II - Zadobrovska cesta 10, 10A, 10B, 10C, 10D, 10E	2011	172
Pipanova pot 28	2012	22
Polje III - Polje 377, 378, 379, 380, 381, 382	2015	148
Dolgi most- Za progo 3,3A,3B	2016	30
Hiša Sonček - Vinčarjeva ulica 8, novogradnja za potrebe Društva Sonček	2017	2
Polje IV (Polje 383, 384)	2019	64
Pečinska ulica 2, novogradnja na mestu odstranjenega objekta	2020	6
NOVO BRDO, E1	2021	174
Kunaverjeva 12 - 14	2021	3
RAKOVA JELŠA II	2023	156
ČRNUŠKI BAJER	2025	11
Zvezna ulica	2026	87
SKUPAJ		1053

PROJEKT - VELIKA PRENOVA	LETO	ŠTEVILO ENOT
Savska cesta 1, prenova podstrehe	2008	11
Belokranjska ulica 2, prenova in nadzidava	2014	8
Cesta 24. junija 32, prenova podstrešja	2015	10
Ob Ljubljani 42, prenova in sprememba namembnosti	2017	10
Knobleharjeva 24, prenova in sprememba namembnosti samskega doma	2017	71
Hladilniška pot 34, prenova in sprememba namembnosti samskega doma	2017	23
Ulica Vide Pregarc 34, prenova dela samskega doma	2017	7
Vodnikova cesta 5, prenova in sprememba namembnosti	2018	1
Zarnikova 4, rekonstrukcija neizkoriščenega podstrešja	2018	7
KUNAVERJEVA 12, 14	2020	3
CELOVŠKA 185	2023	5
SKUPAJ		156

PROJEKT - NAKUP / JZP	LETO	ŠTEVILO ENOT
Viška cesta 21, nakup	2009	31
Center starejših Trnovo Devinska ulica 1, oskrbovana stanovanja - JZP	2009	60
Rakuševa ulica 4 - 36, nakup	2010	351
Jurčkova cesta 129,129A,133, 133A, nakup	2011	9
Mokrška ulica 16B, 16C, oskrbovana stanovanja	2011	12
Cesta v Zgornji log 1, nakup	2012	25
Draveljska ulica 42, oskrbovana JZP	2015	10
Zaloška 273, nakup	2018	38
ZELENA JAMA F4, nakup	2024	88
SKUPAJ		624

JSS MOL načrtuje realizacijo tudi nekaterih drugih investicijskih projektov, ki pa jih (zaradi specifičnosti in v izogib preobširnosti teh pojasnil) ni posebej navajal in opisoval, so pa podrobneje opisani v (novejših) dokumentih, ki so navedeni v četrtem odstavku teh pojasnil. Informacije o investicijskih projektih JSS MOL (zaključenih in v teku oz. razvoju) pa so objavljene tudi na naslednji spletni povezavi: <https://www.jssmol.si/o-nas/projekti>.

Z lepimi pozdravi!

Pripravil-a:
Aleš Tomažin
Področni
Vodja sektorja

sekretar



Živa Matjašič
Direktorica

Poslati (redno in po elektronski pošti):

- z interno vročilnico in
- po elektronski pošti: matjaz.bregar@ljubljana.si.