



Mestna občina

Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Mestna občina Ljubljana

Mestni svet

Številka: 35023-1/2025-45

Datum: 21. 7. 2026

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVIL: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,
Oddelek za urejanje prostora

ZUNANJI

STROKOVNJAK: /

NASLOV: Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora
RN-509

POROČEVALCA: Ivan Stanič, v.d., vodja Oddelka za urejanje prostora
Mateja Doležal, vodja Odseka za prostorske planske akte

PRISTOJNO

DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora RN-509.

Župan

Mestne občine Ljubljana

Zoran Jankovič

Priloga:

- predlog sklepa z obrazložitvijo
- prikazi lokacije

Na podlagi druge alineje prvega odstavka 134. člena, 138. člena in prvega odstavka 300. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-1O, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24 - EZ-2, 81/24 - ZORZFS-A, 109/24, 25/25 - odl. US, 57/25 - ZORZFS-C, 75/25 in 14/26) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora RN-509

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na parcele št. 212/45, 212/48, 214/38, 212/50, 212/53, 212/52, 212/71, 212/51, 212/70, 212/59, 212/75, 212/58, 212/57, 212/74, 212/49 in 212/76, vse k.o. 1695 Karlovško predmestje, ki 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 – obvezna razlaga, 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, 78/19 – DPN, 59/22 in 75/23 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahajajo v enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) RN-509 z namensko rabo SSce – pretežno eno in dvostanovanjske površine (v nadaljnjem besedilu: območje lokacijske preveritve).

2. člen

Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz 21. člena odloka OPN MOL ID, ki za tip objekta NA dopuščajo etažnost do P+1+Po tako, da je za severni vogal objekta, v katerem se nahaja stopnišče, dopustna etažnost do P+2.

3. člen

Ta sklep začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 5806

Številka: 35023-1/2025-_____
Ljubljana, dne _____

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev

predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora RN-509

I. PRAVNI TEMELJ

Pravna temelja za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora RN-509 (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa) sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-1O, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24 - EZ-2, 81/24 - ZORZFS-A, 109/24, 25/25 - dol. US, 57/25 - ZORZFS-C, 75/25 in 14/26; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki določa:
 - v drugi alineji prvega odstavka 134. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora, tako da za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v OPN;
 - v prvem odstavku 136. člena, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere;
 - v petem odstavku 138. člena, ki ureja postopek lokacijske preveritve, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne ter da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3;
 - v prvem odstavku 300. člena, da se postopek lokacijske preveritve za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena tega zakona lahko smiselno izvede tudi za namen postopka legalizacije objekta na stavbnem zemljišču v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Glede namembnosti, lege, velikosti in oblikovanja objekta se zagotovi čim večja skladnost z njegovo okolico in čim manjša odstopanja od izvedbene regulacije prostora glede tovrstnih gradenj in prostora, kjer objekt stoji;
- Statut Mestne občine Ljubljana Statuta (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema odloke in druge akte Mestne občine Ljubljana.

ZUreP-3 je uredil lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-3 v 300. členu določa, da se postopek lokacijske preveritve lahko izvede tudi za namen legalizacije.

Pri tem gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije.

S sklepom o lokacijski preveritvi se na podlagi pobude investitorja dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namene legalizacije obstoječega objekta brez spremembe prostorskega izvedbenega akta.

Na podlagi drugega odstavka 140. člena ZUreP-3 sklep o lokacijski preveritvi za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3 velja pet let. Če investitor v tem času vloži popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep o lokacijski preveritvi velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju.

II. RAZLOGI IN CILJI, ZARADI KATERIH JE AKT POTREBEN, TER OCENA STANJA

A. POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

Mestna občina Ljubljana je dne 27. 2. 2025 prejela pobudo, za izvedbo lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, v 21. členu Odloka OPN MOL ID, ki se nanašajo na največjo dopustno etažno st za tip objekta NA. Pobudo za izvedbo postopka je po pooblastilu lastnikov zemljišč podalo podjetje URBI d. o. o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, 100 Ljubljana.

Izdelan je bil Elaborat lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora RN-509, ki ga je izdelalo podjetje URBI d. o. o. marca 2025 in dopnilo julija, avgusta in oktobra 2025, pod številko projekta ID PA 5806 (v nadaljnjem besedilu: Elaborat lokacijske preveritve).

Na podlagi popolne vloge, izdanega sklepa o določitvi stroškov lokacijske preveritve in plačila stroškov lokacijske preveritve je Mestna občina Ljubljana izvedla postopek lokacijske preveritve in v skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-3 in občinskimi prostorskimi akti.

Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve s področno zakonodajo je Mestna občina Ljubljana 1. 8. 2025 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

Mestna občina Ljubljana je Elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 15 dni, in sicer v času od 5. 5. do 19. 5. 2026 na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave Mestna občina Ljubljana, na sedežu Četrtna skupnosti Rudnik in na spletnem naslovu: <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>.

O javni razgrnitvi je skladno s četrnim odstavkom 138. člena ZUreP-3 pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč. Mestna občina Ljubljana pripomb in predlogov javnosti glede Elaborata lokacijske preveritve v času javne razgrnitve ni prejela.

Postopek lokacijske preveritve sta vodila Mateja Doležal, univ. dipl. inž. kraj. arh. in Ivan Stanič, univ. dipl. inž. arh., ki v skladu z ZUrep-3 izpolnjujeta pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

B. PREDMET IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmet lokacijske preveritve je dopustiti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v 21. členu Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popra., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popre., 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, 78/19 – DPN, 59/22 in 75/23 – dol. US; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID), ki za tip objekta NA dopuščajo etažnost do P+1+Po.

Pobuda za lokacijsko preveritev se nanaša na prač. št. 212/45, 212/48, 214/38, 212/50, 212/53, 212/52, 212/71, 212/51, 212/70, 212/59, 212/75, 212/58, 212/57, 212/74, 212/49 in 212/76, vse kdo. 1695 Karlovško predmestje. Na prej omenjenih parcelah pobudniki predlagajo spremembo največje dopustne etičnosti iz P+1+Po na P+2.

Namen lokacijske preveritve je omogočiti legalizacijo objekta z dopustitvijo odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na višino, za severni vogal objekta, v katerem se nahaja stopnišče.

C. IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Po prvem odstavku 300. člena ZUreP-3 se postopek lokacijske preveritve za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena istega zakona se lahko izvede smiselno tudi za namen postopka legalizacije objekta na stavbnem zemljišču v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Glede namembnosti, lege, velikosti in oblikovanja objekta se zagotovi čim večja skladnost z njegovo okolico in čim manjša odstopanja od izvedbene regulacije prostora glede tovrstnih gradenj in prostora, kjer objekt stoji.

Mestna občina Ljubljana je v postopku lokacijske preveritve preverila, da objekt zagotavlja čim večjo skladnost s svojo okolico, ter da odstopa od izvedbene regulacije prostora le v dopustni višini objekta, ki je predmet te lokacijske preveritve, ter ugotavlja, da so podane okoliščine za izvedbo lokacijske preveritve ter da so izpolnjeni vsi pogoji za dopustitev individualnega odstopanja.

C1. Izpolnjevanje pogojev iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3

Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz prve alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana in je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom, to je z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL SD).

Predlagana odstopanja od prostorskega akta omogočajo legalizacijo prizidave iz leta 2005 k legalno zgrajenemu objektu iz leta 1983. Velikost in oblika objekta ne odstopata od drugih stanovanjskih objektov v okolici.

Doseganje gradbenega namena

S predlaganim individualnim odstopanjem se doseže namen prostorskega izvedbenega akta OPN MOL ID v EUP RN-509, saj bo z dopustitvijo odstopanja od določil določenih v 21. členu Odloka OPN MOL ID možna legalizacija nelegalno zgrajenega prizidka legalno zgrajenemu stanovanjskemu objektu.

Vpliv legalizacije na načrtovan videz območja in na podobo naselja ali krajine

Predlagano individualno odstopanje ne vpliva na gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta OPN MOL ID v EUP RN-509, ne spreminja načrtovanega videza območja ter ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

Vplivi na bivalne in delovne razmere

Nameravana legalizacija ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer.

Možnost pozidave sosednjih zemljišč

Načrtovana gradnja ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Skladnost z državnimi prostorskimi strateškimi akti

Individualno odstopanje ni v nasprotju s hierarhično višjim prostorskim aktom – z Resolucijo o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (Uradni list RS, št. 72/23) in Uredbo o Načrtu za izvajanje Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050 za obdobje 2025–2034 (Uradni list RS, št. 53/25).

Skladnost z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Območje lokacijske preveritve se nahaja v območju ki se ureja s Sklepom o izvedbi državnega prostorskega načrtovanja za nadgradnjo železniške proge št. 80 državna meja–Metlika–Ljubljana na odseku Ivančna Gorica–Ljubljana (Sklep Vlade RS, št. 35000-20/2021/3), ki je v pripravi. V postopku lokacijske preveritve je bilo pridobljeno pozitivno mnenje Ministrstva za infrastrukturo (št. 50-171/2025/2430-7).

Skladnost z varstvenimi režimi

Na območju posega ni varstvenih režimov, s katerimi bi bilo individualno odstopanje v nasprotju.

D. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Mestna občina Ljubljana je glede Elaborata lokacijske preveritve pridobila pozitivna mnenja naslednjih zaprosenih nosilcev urejanja prostora:

1. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, št. 35038-122/2025-2560-7 s 12. 9. 2025,
2. Ministrstva za infrastrukturo za področje letalskega prometa, za področje plovbe po celinskih vodah, za področje cestne infrastrukture in za področje železniške infrastrukture, Tržaška cesta 19, 100 Ljubljana, št. 350-171/2025/2430-7, s 7. 8. 2025.

Ostali nosilci niso bili pozvani, saj so mnenje že podali v fazi priprave OPN MOL ID in jih spremembe oz. območje lokacijske preveritve ne tangirajo.

E. POGLAVITNA REŠITEV

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev iz 21. člena Odloka OPN MOL ID, ki za tip objekta NA dopuščajo etažnost do P+1+Po, tako, da se za severni vogal objekta na parcelah št. 212/45, 212/48, 214/38, 212/50, 212/53, 212/52, 212/71, 212/51, 212/70, 212/59, 212/75, 212/58, 212/57, 212/74, 212/49 in 212/76, vse keo. 1695 Karlovško predmestje, v katerem se nahaja stopnišče, dopusti etažnost do P+2.

F. SODELOVANJE JAVNOSTI

Javna razgrnitev in stališča do pripomb

Mestna občina Ljubljana v času javne razgrnitve Elaborata lokacijske preveritve in pobude od 5. 5. 2026 do 19. 5. 2026 ni prejela nobene pripombe in predloga javnosti.

G. OCENA FINANČNIH DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme se s sprejetjem predloga sklepa ne spreminjajo. Sredstva se bodo zagotovila v proračunu MOL.

Pripravil:

Jošt Berčič, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Višji svetovalec

Mateja Doležal, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Vodja odseka

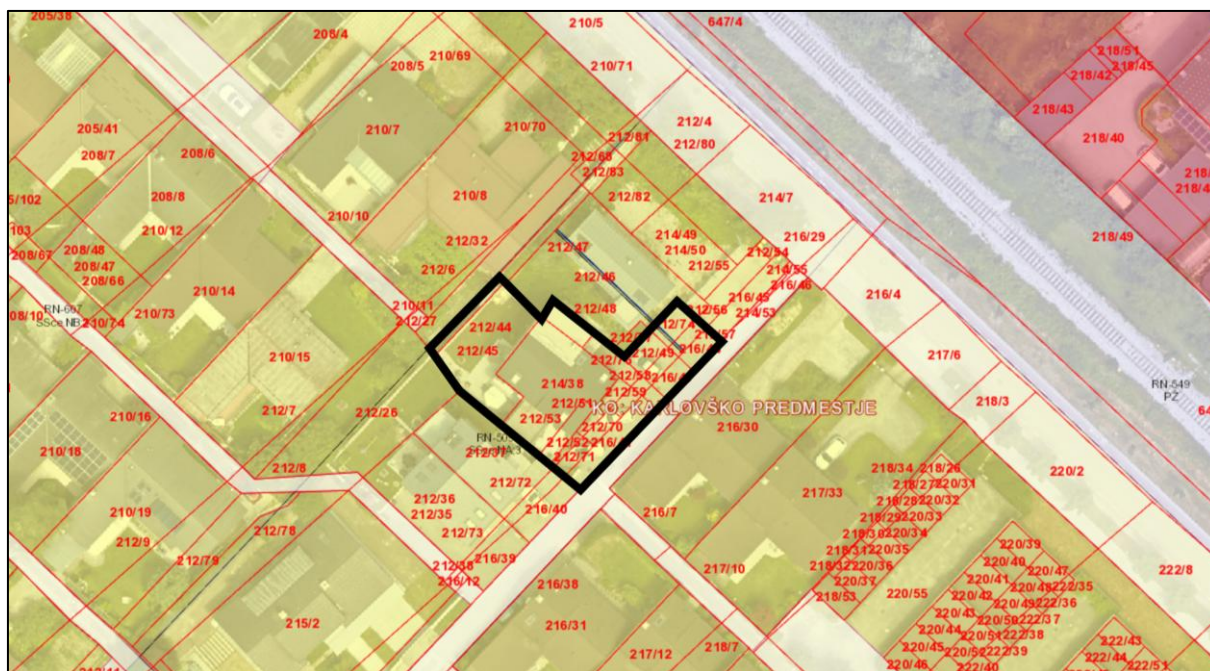
Ivan Stanič, univ. dipl. inž. arh.

v. d. vodje oddelka

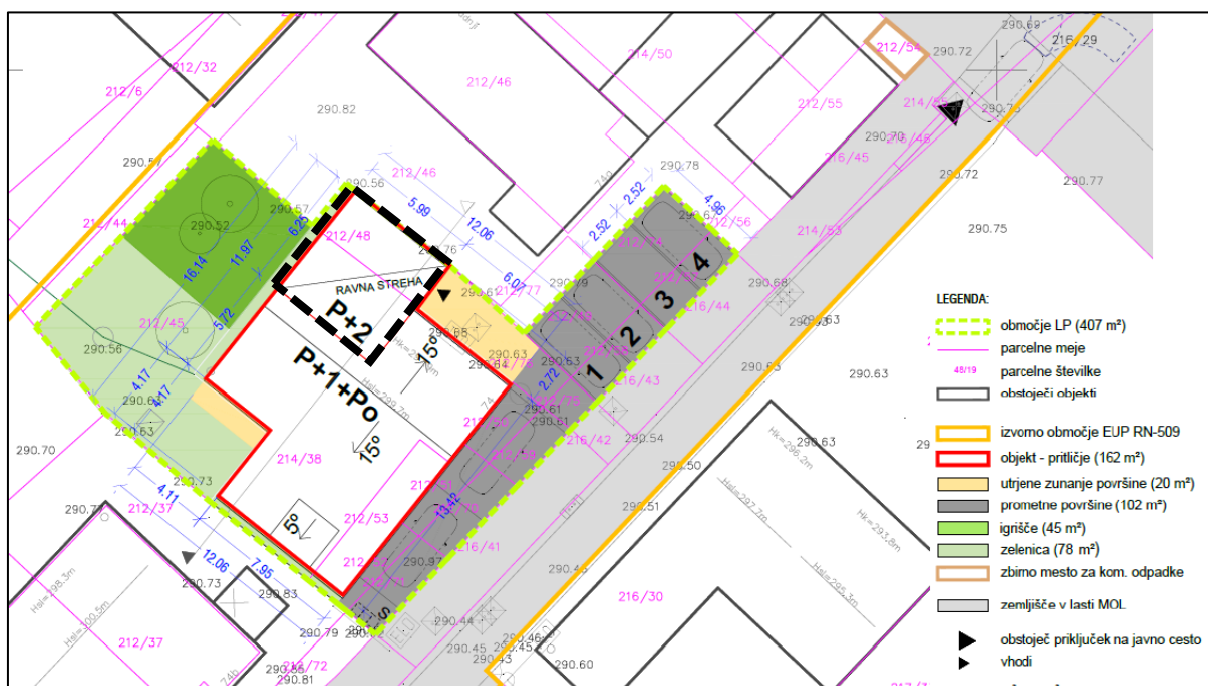
Priloge:

- *Slika 1: Izsek iz grafičnega dela OPN MOL ID Karta 3.1: Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev. Z rumeno so označene parc. št. 212/45, 212/48, 214/38, 212/50, 212/53, 212/52, 212/71, 212/51, 212/70, 212/59, 212/75, 212/58, 212/57, 212/74, 212/49 in 212/76, vse k.o. 1695 Karlovško predmestje, ki predstavljajo območje, na katerega se nanaša lokacijska preveritev (Urbinfo).*
- *Slika 2: Prikaz zazidalne situacije za pripravo DGD z legendo. Del objekta, ki ni skladen z OPN MOL ID, je označen s črno črtkano črto.*
- *Slika 3: 3D prikaz objekta, predlaganega za legalizacijo s postopkom lokacijske preveritve (Google Earth). Del objekta, ki ni skladen z OPN MOL ID, je označen z rdečo črtkano črto.*

Priloge:



Slika 1: Izsek iz grafičnega dela OPN MOL ID Karta 3.1: Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev. Z rumeno so označene parc. št. 212/45, 212/48, 214/38, 212/50, 212/53, 212/52, 212/71, 212/51, 212/70, 212/59, 212/75, 212/58, 212/57, 212/74, 212/49 in 212/76, vse k.o. 1695 Karlovško predmestje, ki predstavljajo območje, na katerega se nanaša lokacijska preveritev (Urbinfo).



Slika 2: Prikaz zazidalne situacije za pripravo DGD z legendo. Del objekta, ki ni skladen z OPN MOL ID, je označen s črno črtkano črto.



Slika 3: 3D prikaz objekta, predlaganega za legalizacijo s postopkom lokacijske preveritve (Google Earth). Del objekta, ki ni skladen z OPN MOL ID, je označen z rdečo črtkano črto.