



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
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: 18. 08. 2022 13:36
Št. dokumenta: 35034-83/2022-2550-3

Mestna občina Ljubljana
Poljanska cesta 28
1000 Ljubljana
glavna.pisarna@ljubljana.si



Mestna občina
Ljubljana
Mestna uprava

Oddelek za
urejanje
prostora

Prejeto:	18 -08- 2022	Sig. z.:	ND
Številka zadeve:	35021-13/2022-24	Pril.:	
		Vredn.:	

Številka: 35034 -83/2022-2550-3 –10922-13
Datum: 17. 8. 2022

Zadeva: Usmeritve za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta 132: med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo - zahod

Zveza: Dopis Mestne občine Ljubljana št. 35021-13/2022-21 z dne 3. 8. 2022

1. Vloga občine

Mestna občina Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: občina) je z dopisom št. 35021-13/2022-21 z dne 3. 8. 2022 na Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), posredovala vlogo za pridobitev usmeritev za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta 132: med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo - zahod (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

Pripravljaivec gradiva za pridobitev usmeritev za pripravo OPPN 132: med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod, je podjetje ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI Mojca Kalan Šabec, s.p., Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana, številka projekta UP 21-010-PS, izdelano v avgustu 2022. Odgovorna prostorska načrtovalka Mojca Kalan Šabec, ID št. ZAPS PA PPN 0275.

S predlaganim prostorskim aktom investitorji na lastnih zemljiščih v območju OPPN želijo odstraniti stavbe nekdanje gospodarske cone in na njihovem mestu zgraditi sodobne stanovanjske in poslovne objekte. Podjetje SIQ bo gradilo poslovno stavbo za lastne potrebe, ostali investitorji pa bodo gradili stavbe za prodajo na trgu. Z načrtovanimi gradnjami bo zaokrožena celovita prenova in revitalizacija območja nekdanje gospodarske cone ob Mašera Spasićevi ulici, ki je segala od Dunajske ceste na vzhodni strani do Slovenčeve ulice na zahodni strani, pri čemer so nekateri objekti že obnovljeni ali nadomeščeni z novimi, zemljišča na vzhodni strani območja predmetnega OPPN pa se urejajo na podlagi OPPN 374: MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIĆEVO – VZHOD.

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

priloge 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.

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 določa temeljna pravila urejanja prostora. Pri pripravi sklepa in kasneje osnutka je potrebno upoštevati usmeritve temeljnih pravil urejanja prostora, še posebej glede:

- racionalne rabe (21. člen);
- prepoznavnosti naselij in krajine (22. člen);
- urejanja prostora na območjih z omejitvami (23. člen);
- notranjega razvoja naselja (27. člen);
- zagotavljanja zadostnih javnih površin v naselju (30. člen);
- načrtovanje družbene infrastrukture (31. člen);
- gospodarske javne infrastrukture (34. člen) in
- določanje prostorsko izvedbenih pogojev (38. člen).

V nadaljnjih fazah naj bodo podane opredelitve glede upoštevanja navedenih temeljnih pravil.

3.2. Upoštevanje pravil PRS

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 poenotenih in strokovno utemeljenih prostorskih aktov. Glede na namen OPPN ministrstvo meni, da so za njegovo pripravo relevantna predvsem naslednja pravila:

- za načrtovanje poselitve (23. člen);
- za načrtovanje poselitvenih območij (25. člen);
- za prenovo naselij ali delov naselij (27. člen);
- za načrtovanje območij stanovanj (32. člen);
- za načrtovanje mešanih območij (34. člen);
- za načrtovanje območij zelenih površin (37. člen);
- za načrtovanje gospodarske infrastrukture (39. člen);
- za načrtovanje grajene strukture (87.- 94. člen);
- za načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov (95. in 96. člen);
- za načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen) in
- pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS).

Pripravljenec naj pri pripravi OPPN preveri, ali so navedena pravila upoštevana ter po potrebi gradivo dopolni z morebitnimi manjkajočimi vsebinami. V strokovnih podlagah, ki so del

spremljajočega gradiva, je treba odločitve v osnutku OPPN utemeljiti v skladu z navedenimi členi PRS.

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/Prostorskiured/80f4c0aa89/usmerjanje_poselitve.pdf. Še posebej izpostavljamo točko 2.2.2.1 Usmeritve glede notranjega razvoja naselij, 2.3.2 Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij, kot tudi glede razmeščanja dejavnosti in namenske rabe prostora.

3.4. Upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

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 o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN). Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 17. členu vsebino tekstualnega dela OPPN in v 17. členu vsebino grafičnega dela OPPN.

Ministrstvo bo pri pregledu gradiva osnutka OPPN, preverilo ali je pravilnik ustrezno upoštevan.

3.5. 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.

V naslednjih fazah naj bojo nekatere usmeritve za pripravo OPPN natančneje pojasnjene. Predvsem glede ureditve uvozov, katere je potrebno urediti z Mašera-Spasičeve in Tolstojeve ulice. Prav tako ministrstvo ugotavlja, da je za obravnavano območje predvidena namenska raba "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 predlaganih ureditev 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.

V zvezi z državnimi prostorskimi akti (DPN) ugotavljamo, da ti ne segajo na območje OPPN.

Ministrstvo bo pri pregledu gradiva osnutka OPPN, preverilo ali je občina upoštevala usmeritve ministrstva.

3.6. Spremljajoče gradivo in Elaborat ekonomike

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

Ministrstvo bo pri pregledu gradiva osnutka OPPN, preverilo ali je osnutku prostorskega akta priloženo spremljajoče gradivo, kot ga določa zakon.

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

Pripravila:
Tina Rupnik
višja svetovalka

**Ana VIDMAR
VODJA SEKTORJA ZA
PROSTORSKO NAČRTOVANJE**

Poslati (elektronsko):

- glavna.pisarna@ljubljana.si