



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: 29. 11. 2022 11:55
Št. dokumenta: 35034-9/2022-2550-4

7

X. NOLINER

Mestna občina Ljubljana
Mestna uprava – Oddelek za urejanje prostora
Poljanska cesta 26
1000 Ljubljana

Dokument za urejanje prostora	
Projeto:	29-11-2022
Številka za:	35021-29/2021-88
NB	

Številka: 35034-9/2022-2550-4
Datum: 28. 11. 2022

Zadeva: Prvo mnenje s področja urejanja prostora k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod v Mestni občini Ljubljana (ID: 2786)

Zveza: Dopis Mestne občine Ljubljana št. 35021-29/2021-70 z dne 28. 10. 2022

Ministrstvo za okolje in prostor na podlagi tretjega odstavka 298. člena *Zakona o urejanju prostora* (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) in v povezavi s 40. in 119. členom ter četrtem odstavkom 111. člena *Zakona o urejanju prostora* (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljnjem besedilu ZUreP-2) izdaja:

**PRVO MNENJE S PODROČJA UREJANJA PROSTORA K OSNUTKU
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA 374 MED TOLSTOJEVO IN
MAŠERA-SPASIĆEVO – VZHOD**

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je na podlagi četrtega odstavka 111. člena ZUreP-2 preverilo, kako so bile pri pripravi osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod upošteevane usmeritve iz splošnih smernic oziroma predpisi s področja urejanja prostora in pri tem ugotovilo, da jih pripravljavec prostorskega akta **ni v celoti upošteval**, ker:

- iz gradiva ni jasno razvidno upoštevanja temeljnih pravil urejanja prostora in prostorskega reda Slovenije;
- ni ustrezno utemeljena skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti;
- k osnutku ni priloženo celotno obvezno spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta.

Obrazložitev:

1. Vloga občine

Mestna občina Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: občina) je z dopisom št. 35021-29/2021-70 z dne 28. 10. 2022 ministrstvo pozvala k podaji mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod (v nadaljnjem besedilu: OPPN 374). S predlaganim prostorskim aktom se načrtuje gradnja stanovanjsko-poslovnega kompleksa oziroma treh večstanovanjskih stavb ter pripadajočih ureditev v Četrtni skupnosti Bežigrad, ob Dunajski cesti, zahodno od obstoječih poslovnih zgradb v mestu Ljubljana.

V skladu z določbami 53. in 289. člena ZUreP-2 je bilo gradivo prostorskega akta objavljeno na spletni strani občine. Vsebovalo je (vpogled 28. 10. 2022):

- osnutek odloka OPPN 374 – tekstualni in grafični del,
- elaborat ekonomike,
- obrazložitev prostorskega akta,
- odločbo CPVO,
- smernice nosilcev urejanja prostora (22).

Osnutek OPPN 374 je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p. Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana; odgovorni vodja izdelave Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh., ID št. pri ZAPS PA PPN 0275.

2. Pravna podlaga

Iz predloženega gradiva 'III.8. Povzetek za javnost' izhaja, da je župan občine dne 5. 1. 2022 sprejel *Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod* (št. sklepa: 35021-29/2021-8), objavljen na spletni strani občine. Na tem mestu občino opozarjamo, da se za veljaven sklep o pripravi OPPN šteje, ko je sprejet s strani župana in objavljen v uradnem glasilu. Objava sklepa v uradnem glasilu ni zgolj v funkciji obveščanja javnosti o že sprejetem oziroma veljavnem aktu župana, temveč gre za njegov konstitutivni element. V nadaljevanju podajamo mnenje na podlagi ZUreP-2. V kolikor je bil sklep uveljavljen po 1. 6. 2022, mora postopek priprave OPPN potekati v skladu z določbami ZUreP-3.

Postopek priprave OPPN po ZUreP-2 je določen v 118. in 119. členu. Za postopek priprave in sprejetja OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja občinskega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: OPN). Iz 118. člena ZUreP-2 izhaja, da odločitev za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravlja na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN, ali na pobudi investitorja priprave OPPN. Postopek priprave OPPN se formalno začne s sprejemom sklepa o pripravi OPPN. Navodila ministrstva glede postopka OPPN po ZUreP-2 so objavljena na spletni strani na naslovu: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/5943fbcddde/Usmeritve_priprava_OPPN.pdf.

Ministrstvu je s 40. členom ZUreP-2 dodeljena vloga državnega nosilca urejanja prostora za področje prostora, tako da v postopkih priprave prostorskih aktov in drugih zadevah urejanja prostora skrbi za upoštevanje:

- skladnosti z državnimi pravili urejanja prostora iz njegove pristojnosti,
- racionalne rabe prostora,
- določitve omrežja naselij z vlogo in funkcijo naselij,
- območij namenske rabe in razmestitve dejavnosti v prostoru,
- notranjega razvoja, širitve in zaokrožitve naselij ter posamične poselitve,
- ohranjanja prepoznavnih značilnosti naselij in krajine.

Navedene vsebine so vsebovane v Splošnih smernicah s področja razvoja poselitve in v veljavnih predpisih s področja urejanja prostora. Do objave posodobljenih splošnih smernic se uporabljajo *Splošne smernice s področja razvoja poselitve*, št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013, ki so objavljene na spletni strani ministrstva:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-red/80f4c0aa89/usmerjanje_poselitve.pdf.

2.1 Ugotovitve glede upoštevanja postopka priprave OPPN

Ministrstvo ugotavlja, da se vloga pripravljavca nanaša na izdajo prvega mnenja k osnutku OPPN 374, ki se pripravlja na pobudo investitorja. V postopku priprave je ministrstvo predlaganemu prostorskemu aktu v prostorskem informacijskem sistemu dodelilo identifikacijsko številko 2786. Ministrstvo je na poziv občine izdalo tudi konkretne smernice s področja urejanja prostora, dopis št. 35034-9/2022-2550-2 z dne 15. 2. 2022.

V postopku je bila izdana odločba št. 35409-302/2022-2550-5 z dne 18. 10. 2022, da za OPPN 374 ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje, niti presoje sprejemljivosti vplivov v naravo na varovana območja.

3. Ugotovitve glede upoštevanja splošnih smernic oziroma predpisov s področja prostora

3.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-2

Ministrstvo je v konkretnih smernicah navedlo, da je treba pri pripravi osnutka OPPN upoštevati temeljna pravila urejanja prostora iz ZUreP-2.

Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo ugotavlja, da so v osnutku OPPN 374 že upoštevana nekatera temeljna pravila urejanja prostora, kratke obrazložitve glede njihovega upoštevanja manjkajo. Glede na namen OPPN 374 ministrstvo opozarja na vzpostavljanje kakovostne prepoznavnosti prostora, uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami ter preskrbljenostjo in dostopnostjo območja OPPN in ponovno izpostavlja pravila glede:

- racionalne rabe prostora (20. člen ZUreP-2),
- prepoznavnosti naselij in krajine (21. člen ZUreP-2),
- notranjega razvoja naselja (26. člen ZUreP-2),
- zagotavljanja zadostnih javnih površin v naseljih (29. člen ZUreP-2) in
- gospodarske javne infrastrukture (33. člen ZUreP-2).

Do naslednje faze OPPN 374 naj pripravljavec ponovno preveri upoštevanje navedenih pravil, po potrebi dopolni OPPN in v spremljajoče gradivo vključi pojasnila, na kakšen način so temeljna pravila ZUreP-2 upoštevana pri načrtovanih ureditvah.

3.2 Upoštevanje pravil prostorskega reda Slovenije

Ministrstvo je v konkretnih smernicah navedlo, da je treba pri pripravi OPPN upoštevati pravila za urejanja prostora določena v *Uredbi 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), ki ostaja v veljavi v skladu z 266. členom ZUreP-2 in v uporabi v skladu s 340. členom ZUreP-3. Glede na namen OPPN 374 je ministrstvo izpostavilo naslednja pravila za:

- načrtovanje območij stanovanj (32. člen PRS),
- načrtovanje grajene strukture (87.- 94. člen PRS),
- načrtovanje zelenih površin (95. člen PRS),
- načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen PRS) in
- opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS).

Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo ugotavlja, da osnutek OPPN 374 upošteva nekatera pravila urejanja prostora, ne vključuje pa ustreznih obrazložitev, na kakšen način so bila pravila PRS upoštevana pri načrtovanih ureditvah in rešitvah. Glede na predvidene ureditve v osnutku OPPN 374 ministrstvo izpostavlja še pravila glede načrtovanje poselitve (23. člen PRS) in mešanih območij (34. člen PRS). Do naslednje faze OPPN 374 naj pripravljavec ponovno preveri upoštevanje pravil PRS in v spremljajoče gradivo vključi ustrezne obrazložitve.

3.3 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

Iz 49. člena ZUreP-2 (razmerja in uporaba prostorskih aktov) izhaja, da morajo biti prostorski akti med sabo usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. OPPN mora biti skladen z OPN. Ministrstvo je v konkretnih smernicah opozorilo, da je treba preveriti tudi, ali so na območju OPPN morebitni veljavni državni prostorski načrti ali prostorski načrti v pripravi.

Ugotovitve in usmeritve:

Območje OPPN 374 urejata *Odlok 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) in *Odlok 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 – obv. razl., 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 in 59/22) (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL). Območje OPPN 374 obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) BE-590 in del EUP BE-589 z določeno namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti in EUP BE-593 z namensko rabo SSse – splošne eno in dvostanovanjske površine. V OPN MOL je za navedene EUP predvidena izdelava OPPN in določene usmeritve za pripravo OPPN.

Območje OPPN

Iz gradiva izhaja, da je za EUP BE-590 in BE-593 predvidena izdelava 'OPP 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičovo – vzhod'. Območje urejanja OPPN 374 pa sega tudi na del EUP BE-589, za katero je v OPN predvideno urejanje z 'OPP 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičovo – zahod'. Na območjih, kjer je po določbah OPN predvidena izdelava OPPN, je sicer dopustno izdelati posamezne manjše OPPN, vendar morajo biti predhodno izdelane podrobnejše strokovne podlage za celotno območje urejanja z OPPN. Šele na podlagi celovitih rešitev, predvsem glede gospodarske javne infrastrukture, je možno določiti manjše območje, za katerega se izdela t.i. delni OPPN. Nadalje so pogoji za odstopanje območja OPPN od mej določenih v OPN določeni v tretjem odstavku 2. člena *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 o OPPN*), in sicer se OPPN za manjše območje lahko izdela, 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, in
- so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

Pripravljavec naj do naslednje faze OPPN navedeno preveri in gradivo ustrezno dopolni.

Območje urejanja OPPN 374 se razlikuje tudi od območja opredeljenega v izhodiščih in Sklepu o začetku priprave OPPN, na katera so bile podane konkretne smernice ministrstva. Občina naj navedeno preveri in ustrezno popravi.

Prostorske ureditve

Iz predloženega gradiva je razvidno, da pripravljavec OPPN 374 načrtuje predvidene ureditve v skladu s podrobnejšo namensko rabo prostora (CU) določeno v OPN MOL. Ministrstvo pa ugotavlja nekatere nejasnost glede upoštevanja podrobnejših meril in pogojev iz OPN:

- Iz osnutka OPPN 374 ni povsem razvidno, kakšni so dovoljeni višinski gabariti načrtovanih stavb. Iz gradiva izhaja, da so pri predvidenih novih stavbah načrtovane kletne etaže (npr. v 10., 14., 36. člen odloka OPPN in v grafičnih načrtih 4.3-4.5). V osnutku odloka in obrazložitvah pa je navedeno, da je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se zadosti določenim pogojem glede varstva podzemne vode, kar bo preverjeno šele v naslednji fazi načrtovanja OPPN. Pri določilih glede dovoljene višine in etažnosti stavb (15. člen odloka OPPN) etaže pod terenom niso opredeljene. Pripravljavec naj navedeno do naslednje faze preveri in ustrezno pojasni.
- Iz gradiva ni povsem razvidno, ali so pogoji glede izkoriščenosti zemljišča v skladu z določili OPN MOL. Iz obrazložitev in izračunov v prilogi 'III.6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN' ni povsem jasno, zakaj se faktorja zelenih površin in odprtih bivalnih površine deloma računata glede na območje OPPN, deloma pa glede na načrtovane gradbene parcele. Prav tako ni razvidno, zakaj predvidena gradbena parcela P5 ni upoštevana pri izračunu faktorjev FZ, FZP, FBP. Pripravljavec naj navedeno do naslednje faze preveri in ustrezno pojasni.

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

Ministrstvo je v konkretnih smernicah navedlo, da mora biti OPPN izdelan skladno z zakonom in Pravilnikom o OPPN.

Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo ugotavlja, da osnutek OPPN 374 vsebuje vsebine predpisane s Pravilnikom o OPPN. Do faze predloga OPPN 374 naj pripravljavec vsebine še enkrat preveri v skladu s 16., 17. in 18. členom Pravilnika o OPPN in gradivo po potrebi dopolni.

Do naslednje faze naj se gradivo pripravi v skladu s standardizirano strukturo digitalnega gradiva, ki ga ponazarjajo mape in podmape, ki se navezujejo na posamezne vsebinske sklope OPPN, kot so predpisani z ZUreP-2 in Pravilnikom o OPPN. To pomeni, da se ohranja »drevesna« struktura gradiva, kot je zahtevano s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki (ministrstvo, oktober 2008) v treh vsebinskih sklopih: 1_tekstualni del, 2_graficni del, 3_priloge.

3.5 Elaborat ekonomike

Ministrstvo je v konkretnih smernicah pripravljavca OPPN 374 opozorilo, da se v skladu z 62. členom ZUreP-2 za pripravo OPPN kot obvezna strokovna podlaga izdela elaborat ekonomike. Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah postopka preverja ekonomičnost načrtovanih ureditev. Podrobnejšo vsebino in obliko elaborata določa *Pravilnikom o elaboratu ekonomike* (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3).

Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo ugotavlja, da je elaborat ekonomike priložen osnutku OPPN 374.

3.6 Spremljajoče gradivo prostorskega akta

Ministrstvo je v konkretnih smernicah pripravljavca OPPN 374 opozorilo, da mora imeti vsak prostorski izvedbeni akt spremljajoče gradivo določeno v 52. členu ZUreP-2:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,

- izhodišča za pripravo prostorskega izvedbenega akta, kadar ZUreP-2 zahteva njihovo pripravo,
- podatke iz prikaza stanja prostora in druge podatke, na katerih temeljijo rešitve akta,
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta,
- konkretne smernice in mnenja, če so bila podana,
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,
- povzetek za javnost,
- okoljsko poročilo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če je bilo izdelano.

Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo ugotavlja, da k osnutku OPPN 374 niso priložena izhodišča za pripravo OPPN 374 in strokovne podlage, navedene v osnutku kot vsebina spremljajočega gradiva OPPN 374 (kazalo v mapi '04_Obrazložitev'). Do faze predloga OPPN naj pripravljavec gradivo dopolni z vsem predpisanim spremljajočim gradivom.

4. Usmeritve za nadaljevanje postopka

Ministrstvo ugotavlja, da pri pripravi osnutka OPPN 374 splošne smernice in predpisi s področja urejanja prostora niso bili v celoti ustrezno upoštevani. Ministrstvo pripravljavcu akta predlaga, da skladno z ugotovitvami in usmeritvami iz tega mnenja do naslednje faze gradivo ustrezno dopolni.

Nadalje ministrstvo pripravljavcu akta predlaga, da v preambuli Odloka o OPPN obdrži sklic na drugo alinejo četrte točke 289. člena ZUreP-2, ki določa, da se do začetka uporabe storitev elektronskega poslovanja, ne glede na prvi odstavek 119. člena v postopku priprave OPPN ne uporabljajo določbe 115. člena ZUreP-2, temveč občina sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo, pristojno za okolje ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi.

S spoštovanjem,

Pripravila:
Zala Jerman
Višja svetovalka

Ana VIDMAR
Vodja Sektorja za prostorsko
načrtovanje

Poslati elektronsko:

- Mestna občina Ljubljana: glavna.pisarna@ljubljana.si, urbanizem@ljubljana.si