

Strokovne podlage za SD OPPN 26 Brnčičeva jug

INVESTITOR:

**Mestna občina Ljubljana
Mestni trg 1
1000 Ljubljana**

PROJEKT:

**Strokovne podlage za pripravo sprememb
in dopolnitev občinskega podrobnega
prostorskega načrta 26 Brnčičeva jug**

PROJEKTANT:

**Delavnica d. o. o.,
Tržaška cesta 3a, 1360 Vrhnika
www.delavnica.eu | info@delavnica.eu
Maj Juvanec, direktor**

POOBLAŠČENI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Maj Juvanec, univ. dipl. inž. arh.



EKIPA:

**Maj Juvanec, univ. dipl. inž. arh.
Aleša Mrak Kovačič, univ. dipl. inž. arh.
Damijan Gašparič, univ. dipl. inž. arh., MArch
Uroš Jereb, univ. dipl. inž. arh.**

ŠTEVILKA PROJEKTA,
KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA

**029/2025 s
Vrhnika, avgust 2026**

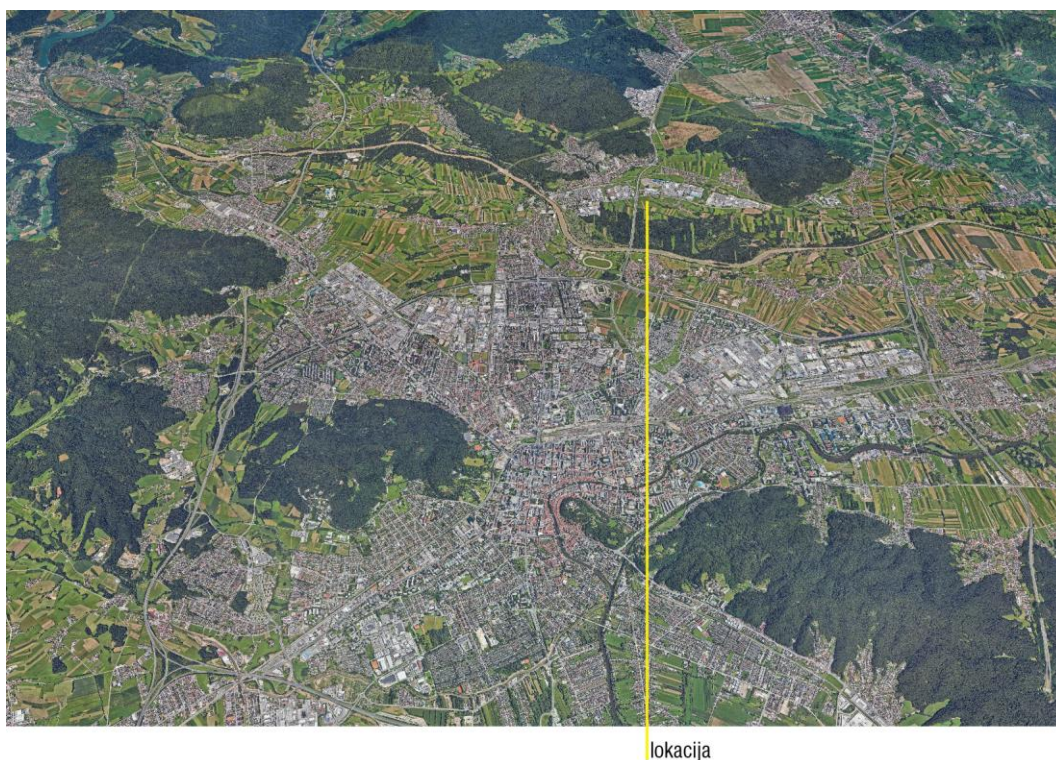
Kazalo

1	Uvod	3
1.1	<i>Predstavitev projekta</i>	3
1.2	<i>Predstavitev sprememb in dopolnitev</i>	4
1.3	<i>Namen in cilj strokovnih podlag</i>	4
2	Pravni režimi	5
3	Skladnost z določili OPN MOL	6
3.1	<i>Skladnost z določili OPN MOL – SD</i>	7
3.2	<i>Skladnost z določili OPN MOL – ID</i>	7
4	Pravna podlaga	10
5	Mnenja v postopku priprave SD OPPN	11
5.1	<i>Pregled zadevanih nosilcev urejanja prostora</i>	12

1 Uvod

1.1 Predstavitev projekta

Mestna občina Ljubljana (MOL) je konec leta 2022 sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 26 Brnčičeva jug (Uradni list RS, št. 140/22), ki na lokaciji jugovzhodno od križišča Štajerske ceste z Brnčičevo ulico določa pogoje za gradnjo poslovno-trgovskega kompleksa Brnčičeva jug.



Prikaz območja v kontekstu mesta Ljubljane. Podloga: fotogrametrija Google.

Veljavni OPPN predvideva poslovno-trgovski kompleks, ki ga sestavljajo poslovna stavba z garažo, trgovina ter zunanje parkirne, dovozne, dostopne, utrjene in zelene površine. OPPN določa tudi pogoje za varovanje okolja, ohranjanje narave ter gradnjo prometne, okoljske, komunalne, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.



Ureditvena situacija izhodiščnega OPPN, ki se ne spreminja, Oppidum d.o.o.

1.2 Predstavitev sprememb in dopolnitev

Načrtovane spremembe in dopolnitve OPPN so ozko usmerjene. Osrednja sprememba je nadomestitev možnosti ločene etapne gradnje stavb A in B z zahtevo, da gradnja obeh stavb poteka v eni etapi. Možnost ločenega etapnega izvajanja posameznih ureditev prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter komunalnih ureditev pri tem ostaja ohranjena. Hkrati se posamezne določbe OPPN ciljno uskladijo z veljavnim OPN MOL – ID in občinskim predpisom o prioritetni rabi virov energije in energentov.

1.3 Namen in cilj strokovnih podlag

Ker so načrtovane SD OPPN ozko usmerjene v spremembo besedilnega dela OPPN, so predmetne strokovne podlage osredotočene na vplive spremembe etapnosti ter navedenih ciljnih normativnih uskladitev.

2 Pravni režimi

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 26 Brnčičeva jug (v nadaljevanju: izhodiščni OPPN) je bil objavljen dne 4. 11. 2022 v Uradnem listu RS, št. 140/2022.

Po sprejetju izhodiščnega OPPN sta bila sprejeta oziroma spremenjena zlasti naslednja za predmetne SD OPPN relevantna predpisa:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 1244/26; v nadaljnjem besedilu: SD5 OPN MOL - ID),
- Odlok o prioritetni rabi virov energije in energentov na območju Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 11/26).

3 Skladnost z določili OPN MOL

Izhodiščni OPPN je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 140/22. Ob njegovem sprejetju je bila zadnja sprememba OPN MOL - ID objavljena v Uradnem listu RS, št. 59/22.

Po sprejetju izhodiščnega OPPN so na OPN MOL - ID vplivali:

- Odločba Ustavnega sodišča o razveljavitvi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, kolikor v Prilogi 1 za enoto urejanja prostora SL-117 določa urbanistični pogoj v delu, ki se nanaša na zemljišča s parc. št. 214/8, 214/12, 214/19 in 214/26, vse k. o. Poljansko predmestje (Uradni list RS, št. 75/23);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 1244/26; v nadaljnjem besedilu: SD5 OPN MOL - ID).

Osrednji del območja OPPN leži v EUP ČR-414, območje OPPN pa vključuje tudi del EUP ČR-487.



Slika 1: Izsek iz grafičnega dela OPN MOL - ID z rdeče označenim predmetnim območjem. Vir: Urbinfo MOL.

3.1 Skladnost z določili OPN MOL – SD

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (OPN MOL – SD) (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, 42/18).

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (OPN MOL – SD) določa dolgoročne cilje in temeljne usmeritve prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana. Strateški del v poglavju »4.1.3 Faznost urejanja« vprašanje etapnosti obravnava na strateški ravni in zato ta določila niso relevantna za določanje etapnosti znotraj območja EUP oziroma OPPN.

S predmetnimi SD OPPN se ne spreminjajo namenska raba, osnovna urbanistična in arhitekturna zasnova, obseg območja, zmogljivosti, prometna zasnova ali temeljna zasnova gospodarske javne infrastrukture. Spreminja se predvsem časovna organizacija izvedbe, tako da se namesto možnosti ločene gradnje stavb A in B določi njuna gradnja v eni etapi. Možnost ločenega etapnega izvajanja posameznih ureditev prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter komunalnih ureditev pri tem ostaja ohranjena.

Predlagana sprememba etapnosti zato ne posega v strateške usmeritve OPN MOL – SD in z njimi ni v nasprotju.

3.2 Skladnost z določili OPN MOL – ID

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (OPN MOL ID) (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, 59/22, 75/23 – odl. US in 1244/26).

Za OPPN 26 Brnčičeva jug so v OPN MOL - ID tudi po uveljavitvi SD5 ohranjeni ključni posebni prostorski izvedbeni pogoji za EUP ČR-414. Ohranijo se:

OPPN 26: BRNČIČEVA JUG**Usmeritve za celotno območje OPPN**

OZNAKE EUP V OPPN	ČR-414
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	NE
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	DA

Usmeritve za posamezne EUP v OPPN**EUP: ČR-414**

RABA	BD
TIPOLOGIJA	F
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	1,6
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	/
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	20
VIŠINA OBJEKTOV	/
USMERITVE ZA EUP	
URBANISTIČNI POGOJI	V primeru gradnje 12301 Trgovske stavbe je dopustno odstopanje od določil 38. člena odloka OPN MOL ID glede deleža PM za motorni promet na nivoju terena.

Slika 2: Izsek iz Priloge 2 OPN MOL – ID: Usmeritve za izdelavo posameznih OPPN

SD5 teh posebnih pogojev za OPPN 26 ni spremenil. Predmetne SD OPPN prav tako ne spreminjajo namenske rabe, tipologije, načrtovanih zmogljivosti, osnovnih gabaritov ali faktorjev izrabe in zelenih površin. Na ravni posebnih prostorskih izvedbenih pogojev za EUP ČR-414 zato zaradi predmetnih SD OPPN ne nastaja novo neskladje z OPN MOL ID.

OPN MOL ID za EUP ČR-414 oziroma OPPN 26 ne določa posebnega pogoja, po katerem bi morali biti stavbi A in B izvedeni v dveh ločenih etapah. Določitev gradnje obeh stavb v eni etapi je zato dopustna podrobnejša ureditev izvedbe prostorske ureditve in ni v nasprotju z OPN MOL ID.

SD5 OPN MOL ID pa je po sprejetju izhodiščnega OPPN spremenil oziroma podrobneje uredil nekatere splošne prostorske izvedbene pogoje, ki so relevantni tudi za območje OPPN 26. Zato je treba s predmetnimi SD OPPN izvesti naslednje ciljne uskladitve:

- **oglaševanje za lastne potrebe:** izhodiščni OPPN dopušča reklamni steber – pilon višine do 10 m, medtem ko veljavni OPN MOL ID za steber, stolp oziroma totem za oglaševanje za lastne potrebe določa največjo višino 5 m;
- **višina stavbe:** definicija oziroma način merjenja višine stavbe se spreminja z veljavnim OPN MOL - ID tako, da se višina določa glede na najnižjo koto terena ob stavbi in najvišjo točko venca stavbe z ravno streho, hkrati pa se spremenijo tudi dopustna preseganja višine s tehničnimi elementi;
- **bruto tlorisna površina:** definicija BTP je v OPN MOL – ID spremenjena, natančneje določa površine, ki se vštevajo v BTP, ter iz nje izključuje ravno nepohodno streho;

Zaradi uveljavitve Odloka o prioritetni rabi virov energije in energentov na območju Mestne občine Ljubljana (se uporablja od 28. 2. 2026), je potrebno uskladiti tudi zahteve glede rabe virov energije.

- **oskrba z energijo za ogrevanje:** potrebna je prilagoditev tako, da se pri izbiri vira oziroma energenta za ogrevanje upošteva veljavni občinski predpis, ki ureja prioriteto rabo virov energije in energentov na območju Mestne občine Ljubljana.

SD5 je spremenil tudi nekatere druge splošne prostorske izvedbene pogoje OPN MOL ID, vendar ti neposredno ne vplivajo na določbe odloka izhodiščnega OPPN in ne spreminjajo posebnih prostorskih izvedbenih pogojev, ki jih OPN MOL ID določa za EUP ČR-414.

Pri parkirnem režimu je treba upoštevati veljavni Mobilnostni načrt za OPPN 26 – Brnčičeva – jug, na katerem temeljijo posebni parkirni normativi OPPN, ki odstopajo od veljavnih določb OPN MOL – ID.

4 Pravna podlaga

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26, v 127. členu določa, da se etapnost prostorskih ureditev določa oziroma ureja z OPPN.

127. člen (vsebina OPPN)

(1) Glede na namen OPPN se z njim podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev;
 - načrt gradbenih parcel;
 - etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;
 - gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje in priključevanja objektov nanjo;
 - rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
 - rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
 - rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
 - rešitve in ukrepi za obrambo;
 - rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
 - rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov;
 - druge vsebine glede na namen in območje, za katero se pripravi OPPN.
- (2) Če se z OPPN načrtuje tudi opremljanje stavbnih zemljišč, se z OPPN določijo tudi vsebine programa opremljanja stavbnih zemljišč iz 163. člena tega zakona.
- (3) Vsebinske rešitve OPPN predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora v njegovem območju, razen če se izrecno določi hkratna uporaba posameznih elementov izvedbene regulacije iz OPN.
- (4) V OPPN se opišejo oziroma prikažejo tudi vplivi in povezave načrtovanih prostorskih ureditev s sosednjimi območji.
- (5) Če je OPPN namenjen prenovi dela naselja, ki vsebuje objekte ali območja kulturne dediščine, je za njegovo pripravo obvezna predhodna izdelava strokovnih podlag za prenovo območij s kulturno dediščino.

Sprememba etapnosti, ki je osrednji predmet načrtovanega SD OPPN, je torej materija, ki se ureja z OPPN.

Zaradi zahteve po skladnosti OPPN z OPN je treba uskladiti tudi tiste določbe OPPN, ki po uveljavitvi SD5 OPN MOL – ID niso več usklajene z veljavnim OPN MOL – ID.

52. člen (razmerja in uporaba prostorskih aktov)

- (1) Prostorski akti so medsebojno usklajeni, pri čemer se upoštevata njihova hierarhija in pravna narava. Prostorski izvedbeni akti ne smejo biti v nasprotju s prostorskimi strateškimi akti.
- (2) Regionalni prostorski plan temelji na Strategiji in akcijskem programu za izvajanje Strategije, občinski prostorski plan pa temelji na Strategiji, akcijskem programu za izvajanje Strategije in na regionalnem prostorskem planu.
- (3) DPN, uredba o najustreznejši varianti in državni prostorski ureditveni načrt temeljijo na Strategiji.
- (4) OPN temelji na Strategiji, akcijskem programu za izvajanje Strategije, regionalnem prostorskem planu in občinskem prostorskem planu. OPN mora biti skladen z DPN, uredbi o najustreznejši varianti in državnim prostorskim ureditvenim načrtom.
- (5) OPPN ter odlok o urejenosti naselij in krajine morata biti skladna z OPN, razen če ta zakon ne določa drugače ali če gre za upoštevanje podrobnejših pravil urejanja prostora.

5 Mnenja v postopku priprave SD OPPN

Glede na predmet SD OPPN, ki obsega spremembo etapnosti gradnje stavb in ciljne uskladitve posameznih določb z veljavnim OPN MOL – ID ter občinskim predpisom o prioritetni rabi virov energije in energentov, se nosilci urejanja prostora, ki se pozovejo k podaji mnenj, določijo v skladu z ZUreP-3.

V skladu s tretjim odstavkom 119. člena v povezavi s prvim odstavkom 129. člena ZUreP-3 se nosilci urejanja prostora, ki bodo pozvani k podaji mnenj, določijo s sklepom o pripravi OPPN.

119. člen (sklep o pripravi OPN)

...

(3) Sklep o pripravi OPN vsebuje:

- območje in predmet načrtovanja;
- način pridobitve strokovnih rešitev;
- vrsto postopka;
- roke za pripravo OPN in posameznih faz postopka;
- **navedbo državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj;**
- način vključevanja javnosti;
- seznam podatkov in strokovnih podlag ter obveznosti udeležencev pri urejanju prostora glede njihovega zagotavljanja;
- **navedbo ali se bo v postopku izvedla celovita presoja vplivov na okolje oziroma presoja sprejemljivosti na varovana območja.**

...

Enajsti odstavek 41. člena ZUreP-3 določa, da pripravljavec prostorskega akta predlaga nabor nosilcev urejanja prostora glede na njegovo vsebino in da v pripravo prostorskega izvedbenega akta ne vključuje nosilcev urejanja prostora, ki jih načrtovane ureditve ne zadevajo.

41. člen (nosilci urejanja prostora)

*(11) **Nabor nosilcev urejanja prostora v postopku priprave posameznega prostorskega akta predlaga njegov pripravljavec glede na njegovo vsebino. Pripravljavec v pripravo prostorskega izvedbenega akta ne vključuje nosilcev urejanja prostora, ki jih načrtovane ureditve ne zadevajo,** ter upošteva način sodelovanja nosilca urejanja prostora, ki ga nosilec urejanja prostora določi v skladu s petim odstavkom 16. člena tega zakona.*

5.1 Pregled zadevanih nosilcev urejanja prostora

V nadaljevanju sledi pregled nosilcev urejanja prostora, ki so bili kot taki določeni v izhodiščnem OPPN (in so podali smernice ter mnenja) in ocena, ali predmetne spremembe in dopolnitve OPPN zadevajo (vplivajo) na delovno področje vsakega od nosilcev urejanja prostora. Če jih zadevajo, je treba nosilca urejanja prostora vključiti v pripravo SD OPPN oz. določiti že v sklepu o pripravi, v nasprotnem primeru se ga ne sme vključiti.

Pri določitvi nosilcev urejanja prostora se izhaja iz vsebine predmetnih SD OPPN in iz nabora nosilcev urejanja prostora, ki so sodelovali pri pripravi izhodiščnega OPPN. V nadaljevanju se zato preveri, ali načrtovane spremembe in dopolnitve zadevajo delovno področje posameznega nosilca urejanja prostora.

nosilec urejanja prostora	smernice (št.)	mnenje (št.)	opis zadevanj (vpliva)
Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save	35020-5/2020-3	35024-36/2022-5	sprememba etapnosti izvedbe in uskladitev ne vpliva na področje voda
Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje	350-6/2020-2-DGZR	350-6/2020-5-DGZR	sprememba etapnosti izvedbe in uskladitev ne vpliva na področje obrambe
Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Direktor za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami	350-4/2020-2	350-4/2020-4	sprememba etapnosti izvedbe in uskladitev ne vpliva na področje obrambe
Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest	37167-32/2020/4	37167-32/2020/28	sprememba etapnosti izvedbe in uskladitev ne vpliva na področje državnih cest – rešitve prometnega priključevanja se ne spreminjajo
Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, Direktor za kulturno dediščino	35012-5/2020/3	35012-5/2020-3340/7	sprememba etapnosti izvedbe in uskladitev ne vpliva na področje dediščine
Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Ljubljana	3-III-43/2-O-20/HT	3563-0031/2022-2	sprememba etapnosti izvedbe in uskladitev ne vpliva na področje ohranjanja narave
Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet	3505-25/2017-103	3505-25/2017-247	sprememba etapnosti izvedbe lahko pomeni spremembo pri načrtovanju in usklajevanju časovnega in ekonomskega vidika opremljanja mesta s komunalno in prometno infrastrukturo, zato bi

			lahko vplivala na področje občinskih cest in gospodarske infrastrukture, čeprav se vsebinsko rešitve prometnega priključevanja ne spreminjajo
Javna razsvetljava d.d.	110/20	317/22	sprememba etapnosti izvedbe in uskladitev ne vpliva na področje komunalne oskrbe in opreme
Javno podjetje Vodovod-Kanalizacija-Snaga d.o.o., Sektor za zbiranje odpadkov	VOK-341-135/2020-004	VOK-341-009/2022-076	sprememba etapnosti izvedbe in uskladitev ne vpliva na področje komunalne oskrbe in opreme
Javno podjetje Vodovod-Kanalizacija-Snaga d.o.o., Področje oskrbe z vodo	VOK-350-003/2020-002	VOK-350-036/2022-005	sprememba etapnosti izvedbe in uskladitev ne vpliva na področje komunalne oskrbe in opreme
Javno podjetje Vodovod-Kanalizacija-Snaga d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda	VOK-350-004/2020-002	VOK-350-037/2022-007	sprememba etapnosti izvedbe in uskladitev ne vpliva na področje komunalne oskrbe in opreme
Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto	2753 (1726/2020-AG)	3194 (27713/2022-AG)	sprememba etapnosti izvedbe in uskladitev ne vpliva na področje komunalne oskrbe in opreme
Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom	3505-25/2017-85	3505-25/2017-204	prostorska zasnova energetskega oziroma plinovodnega omrežja se ne spreminja; s SD OPPN se spreminja le normativni pogoj glede izbire vira oziroma energenta za ogrevanje zaradi uskladitve z veljavnim občinskim predpisom.
Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinska oskrba s toplotno energijo	3505-25/2017-85	3505-25/2017-204	prostorska zasnova energetskega oziroma plinovodnega omrežja se ne spreminja; s SD OPPN se spreminja le normativni pogoj glede izbire vira oziroma energenta za ogrevanje zaradi uskladitve z veljavnim občinskim predpisom.
Plinovodi d.o.o.	17610201-	S22-233/P-MP/RKP	sprememba etapnosti

	00111202001160016		izvedbe in uskladitev ne vpliva na področje komunalne oskrbe in opreme
Telekom Slovenije, d.d., PE Ljubljana		17610201- 00111202001160016	sprememba etapnosti izvedbe in uskladitev ne vpliva na področje komunalne oskrbe in opreme
Telemach d.o.o.		mol58/20-DK	sprememba etapnosti izvedbe in uskladitev ne vpliva na področje komunalne oskrbe in opreme
Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za zaščito, reševanje in civilno obrambo	3505-25/2017-112	843-15/2022-4	sprememba etapnosti izvedbe in uskladitev ne vpliva na področje obrambe

Na podlagi navedene presoje sta bila v sklepu o pripravi SD OPPN kot nosilca urejanja prostora določena:

- 1. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet;**
- 2. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami.**

Spremenjena etapnost vpliva tudi na časovno in ekonomsko usklajevanje komunalnega opremljanja območja, zato sta navedena nosilca glede na predmet SD OPPN relevantna za nadaljnji postopek priprave.