

# 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](http://www.delavnica.eu) [info@delavnica.eu](mailto: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, april 2025**

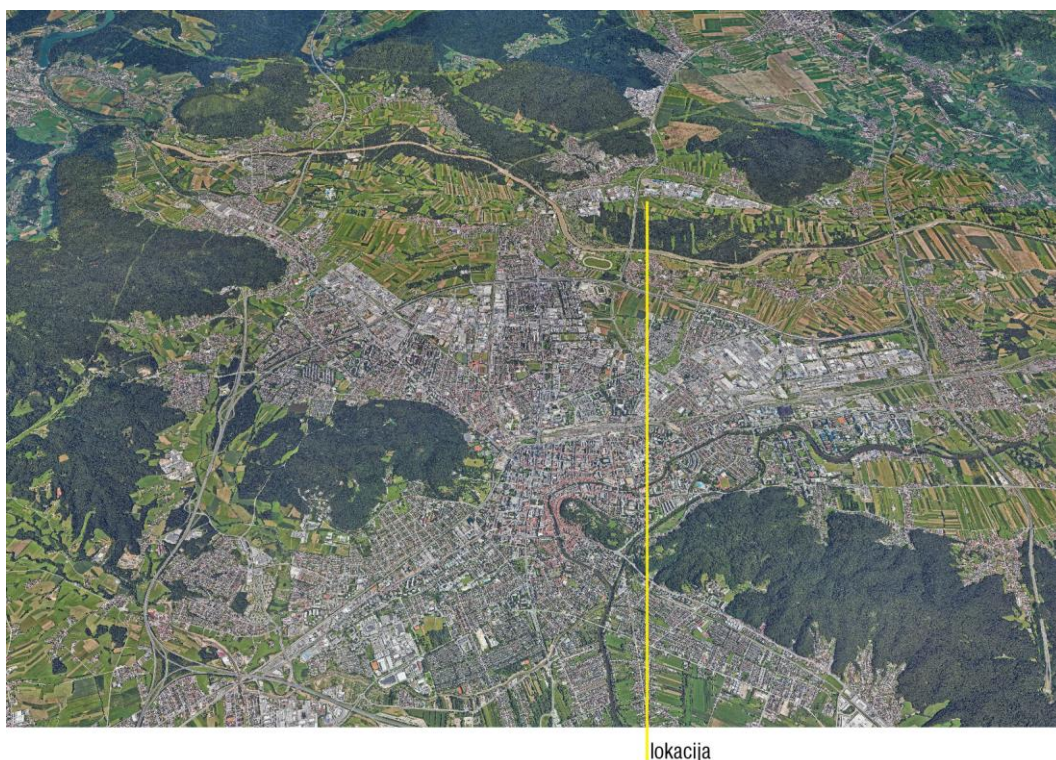
## Kazalo

|          |                                                           |           |
|----------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Uvod .....</b>                                         | <b>3</b>  |
| 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         |
| <b>2</b> | <b>Pravni režimi .....</b>                                | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>Skladnost z določili OPN MOL .....</b>                 | <b>6</b>  |
| 3.1      | <i>Skladnost z določili OPN MOL – SD .....</i>            | 8         |
| 3.2      | <i>Skladnost z določili OPN MOL – ID .....</i>            | 9         |
| <b>4</b> | <b>Pravna podlaga .....</b>                               | <b>10</b> |
| <b>5</b> | <b>Mnenja v postopku priprave SD OPPN .....</b>           | <b>11</b> |
| 5.1      | <i>Pregled zadevanih nosilcev urejanje 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. 140/2022), ki na lokaciji jugo vzhodno od križišča Štajerske ceste z Brnčičevo ulico določa pogoje za gradnjo poslovno trgovskega kompleksa Brnčičeva jug.



*Prikaz območja v merilu mesta Ljubljana. Podloga: fotogrametrija Google.*

Poslovni trgovski kompleks, ki ga predvidena veljavni OPPN, sestavljajo poslovna stavba z garažo, trgovina, zunanje parkirne, dovozne, dostopne, utrjene in zelene površine, ter pogoje za varovanje okolja in ohranjanje narave in pogoje za 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 zelo ozko ciljane in spreminjajo zgolj dopustno etapnost izgradnje na območju OPPN. Sedanjo možnost etapne izgradnje območja se nadomešča z zahtevo po enoviti gradnji na območju.

## 1.3 Namen in cilj strokovnih podlag

Ker so načrtovane spremembe in dopolnitve OPPN ozko usmerjene zgolj v spremembo besedilnega dela OPPN, so predmetne strokovne podlage omejene zgolj na vpliv teh sprememb.

## 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.

V treh letih od sprejetja izhodiščnega OPPN do danes se pravni režimi v prostoru ter druga prostorska regulativa ni bistveno spremenila oz. se ni spremenila tako, da bi vplivala na predmet načrtovanih SD OPPN.

### 3 Skladnost z določili OPN MOL

Izhodiščni OPPN je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 140/22, iz vpogleda v Prostorski informacijski sistem Republike Slovenije izhaja, da se je hierarhično nadrejeni prostorski akt, to je Občinski prostorski načrt, nazadnje spreminjal z objavo v Uradnem listu št. 59/22.

REPUBLICA SLOVENIJA

PRIJAVA
SL

PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM

Meni

Zbirka prostorskih aktov
199 - Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del

**OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT MESTNE OBČINE LJUBLJANA – IZVEDBENI DEL**

Veljaven akt

**OSNOVNI PODATKI**

ID akta199

PripravljenecMESTNA OBČINA LJUBLJANA

Vrsta postopkaEvidentiranje podatkov iz zaključenih postopkov priprave prostorskih aktov

Zgodovina
Uradni list RS, št. 78/10; Uradni list RS, št. 10/11; Uradni list RS, št. 22/11; Uradni list RS, št. 53/12; Uradni list RS, št. 9/13; Uradni list RS, št. 72/13; Uradni list RS, št. 92/14; Uradni list RS, št. 17/15; Uradni list RS, št. 50/15; Uradni list RS, št. 88/15; Uradni list RS, št. 95/15; Uradni list RS, št. 38/16; Uradni list RS, št. 63/16; Uradni list RS, št. 12/18; Uradni list RS, št. 42/18; Uradni list RS, št. 78/19; Uradni list RS, št. 59/22

Grafični vpogled

**PODATKI O URADNI OBJAVI**

|                  |                                                                              |                              |              |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------|
| Predpis sprejema | Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del | Datum sprejema               | 5. 7. 2010   |
| Organ sprejema   | /                                                                            | Datum objave                 | 8. 10. 2010  |
| Publikacija      | Uradni list RS, št. 78/10                                                    | Datum začetka veljavnosti    | 23. 10. 2010 |
|                  |                                                                              | Datum začetka uporabe        | 23. 10. 2010 |
|                  |                                                                              | Datum prenehanja veljavnosti | /            |
|                  |                                                                              | Datum prenehanja uporabe     | /            |
|                  |                                                                              | Konzumiran ali obsoleten     | /            |

Izpis iz PIS, november 2025.

Ker ni bilo spremembe nadrejenega prostorskega akta se v nadaljevanju obravnava zgolj skladnost z MOL glede predmeta sprememb in dopolnitev OPPN, to je spremenjene etapidnosti izgradnje.

OPN MOL – ID za predmetno območje določa enoto urejanja prostora EUP ČR-414.



Izsek iz grafičnega dela MOL OPN – ID, z rdečo označeno predmetno območje. Urbinfo.

### 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).*

Strateški del OPN v poglavju »4.1.3. Faznost urejanja« govori oz. določa etapnost, vendar zgolj na strateški ravni in določila niso relevantna za določanje etapnosti znotraj območje EUP oz. OPPN.

Zatorej sprememba etapnosti ni v nasprotju z nadrejenim prostorskim aktom oz. njegovim strateškim delom.

### 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 in 59/22).*

MOL OPN – ID ne določa oz. ureja etapnosti, zato je sprememba etapnosti ni v nasprotju z nadrejenim prostorskim aktom.

## 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 svojem 127. členu določa, da se etapnost prostorskih ureditev določa oz. 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 prenovno območij s kulturno dediščino.

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

## 5 Mnenja v postopku priprave SD OPPN

Glede na namen sprememb in dopolnitev, to je zgolj spremembe etapnosti izvedbe OPPN in še to se dopustna etapnost izvedbe iz dveh etap spreminja v dopustnost zgolj izvedbe v enoviti etapi (kar je sicer dopuščeno tudi že v izhodiščnem OPPN), se te SD OPPN skladno z določili ZUreP-3 za pripravo OPN oz. OPPN.

Tretji odstavek 119. člena ZUreP-3 določa pristojnost določitve oz. navedbe državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj občini.

*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.

...

ZUreP-3 v svojem 11. odstavku 41. člena, de pripravljalec prostorskega akta, torej občina, določi nabor nosilec urejanja prostora in nadalje določa, da določi nabor glede na vsebino akta ter da ne sme vključevati nosilcev urejanje 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 urejanje prostora

V nadaljevanju sledi pregled nosilcev urejanja prostora, ki so bili kot taki določeni v izhodiščem 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. V primeru, da zadevajo, je takega nosilca urejanja prostora potrebno vključiti v pripravo SD OPPN oz. določiti že v sklepu o pripravi, v nasprotnem primeru se ga ne sme vključiti.

Glede na to, da se splošne smernice objavljene na internetni strani ministrstva pristojnega za prostor (<https://www.gov.si teme/obcinski-prostorski-akti/>) od sprejetja izhodiščnega OPPN do priprave tega gradiva niso spremenile, prav tako se ni bistveno spremenila druga sorodna zakonodaja, ki vpliva na določitev nosilcev urejanja prostora, se v nadaljevanju preverja zgolj nabor nosilcev urejanje prostora, ki so bili, glede na vsebino, vključeni že v izhodiščni OPPN.

| nosilec urejanja prostora                                                                                      | smernice (št.)     | mnenje (št.)        | opis zadevanj (vpliva)                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, Sektor območja srednje Save       | 35020-5/2020-3     | 35024-36/2022-5     | sprememba etapnosti izvedbe <b>ne vpliva</b> 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 <b>ne vpliva</b> na področje obrambe                                                             |
| Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami | 350-4/2020-2       | 350-4/2020-4        | sprememba etapnosti izvedbe <b>ne vpliva</b> 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 <b>ne vpliva</b> na področje državne ceste – rešitve prometnega priključevanja se ne spreminjajo |
| Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino                                  | 35012-5/2020/3     | 35012-5/2020-3340/7 | sprememba etapnosti izvedbe <b>ne vpliva</b> 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 <b>ne vpliva</b> na področje dediščine                                                           |
| 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, <b>zato bi lahko vplivala na področje občinske ceste</b> in gospodarske infrastrukture, čeprav se vsebinsko rešitve prometnega priključevanje ne spreminjajo |
| Javna razsvetljava d.d.                                                                  | 110/20                     | 317/22                     | sprememba etapnosti izvedbe <b>ne vpliva</b> 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 <b>ne vpliva</b> 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 <b>ne vpliva</b> 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 <b>ne vpliva</b> na področje komunalne oskrbe in opreme                                                                                                                                    |
| Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto                                               | 2753 (1726/2020-AG)        | 3194 (27713/2022-AG)       | sprememba etapnosti izvedbe <b>ne vpliva</b> na področje komunalne oskrbe in opreme                                                                                                                                    |
| Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom                              | 3505-25/2017-85            | 3505-25/2017-204           | sprememba etapnosti izvedbe <b>ne vpliva</b> na področje komunalne oskrbe in opreme                                                                                                                                    |
| Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinska oskrba s toplotno energijo         | 3505-25/2017-85            | 3505-25/2017-204           | sprememba etapnosti izvedbe <b>ne vpliva</b> na področje komunalne oskrbe in opreme                                                                                                                                    |
| Plinovodi d.o.o.                                                                         | 17610201-00111202001160016 | S22-233/P-MP/RKP           | sprememba etapnosti izvedbe <b>ne vpliva</b> na področje komunalne oskrbe in opreme                                                                                                                                    |
| Telekom Slovenije, d.d., PE Ljubljana                                                    |                            | 17610201-00111202001160016 | sprememba etapnosti izvedbe <b>ne vpliva</b> na področje komunalne oskrbe in opreme                                                                                                                                    |
| Telemach d.o.o.                                                                          |                            | mol58/20-DK                | sprememba etapnosti izvedbe <b>ne vpliva</b> 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 <b>ne vpliva</b> na področje obrambe                                                                                                                                                       |

**Spremembe in dopolnitve načrtovane s predmetnimi SD OPPN ne vplivajo oz. ne zadevajo nobenega od področjih nosilcev urejanja prostora, zato se jih v postopek priprave SD OPPN ne vključi, razen:**

**1. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet**

Spremenjena etapnost posledični vpliva tudi na etapnost komunalnega opremljanja predmetnega zemljišča, zato lahko vpliva tudi sledečega deležnika v postopku urejanje prostora:

**2. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami**