

V Ljubljani, 28. 11. 2016

Društvo za urbano okolje,  
Odbor za lepšo Staro Šiško  
Zastopa [Martina.lipnik@siol.net](mailto:Martina.lipnik@siol.net)

Ministrstvo za okolje in prostor  
[gp.mop@gov.si](mailto:gp.mop@gov.si)

**Zadeva:** PROBLEMATIKA umeščanja OPPN v že zazidanih območjih, priprava nove zakonodaje s področja urejanja prostora in gradenj

## Primeri v občini Ljubljana - Za območje Stara Šiška

Krajani v območju Stara Šiška, predel ČS Šiška v Ljubljani, ugotavljamo, da praksa umeščanja OPPN v prostor poteka po »liniji najmanjšega odpora«, in sicer večinoma po nareku posameznega investitorja, to je »developerja« gradnje, ki gradi »za trg« in bolj ali manj špekulativno izrabi vse možnosti za čim večji iztržek iz rente, ki jo prinaša posamezno zemljišče.

Po veljavni zakonodaji<sup>i</sup> naj bi se OPPN umeščali v prostor z namenom načrtnega in učinkovitega urejanja prostora.

»Investitorski« pristop k urejanju prostora ima za posledico, da se prostor pretirano in premalo nadzorovano obremenjuje s pretirano gostoto prebivalstva in pozidanosti, z novim motornim prometom, da se ne poskrbi dovolj kompleksno za potrebe naselja ali dela naselja, kjer se načrtovanje odvija, glede osnovne in družbene oskrbe, in predvsem, da so krajani izključeni iz razvoja investicije v procesu nastanka OPPN. Imajo sicer možnost vpogleda ob javni razgrnitvi »dopolnjenega osnutka« OPPN, niso pa posebej upoštevani ob dajanju pripomb v času javne razgrnitve, saj jim večinoma niso priznane pravice »prizadetih strank«. To se dogaja celo lastnikom nepremičnin, ki jih slučajno doleti usoda vključenosti v območje OPPN. Res je, da brez njihovega pristanka na odprodajo svoje nepremične lastnine OPPN ne more doživeti polne realizacije, je pa dovolj neznosno za tako prizadete lastnike, da so pod duševnim (in drugim) pritiskom večinskega lastnika v območju OPPN.

Ena od možnihboljšav takih situacij za prizadete lastnike v območjih OPPN bi bila obvezna uvedba komasacij vzporedno z razvoje priprave OPPN

Omogočanje naročanja OPPN v dogovoru z občino po posameznih manjših predelih in območjih, mimo v naprej predvidenih zaokrožitev potrebnega prostorskega urejanja z OPPN, kot naj bi jih določil OPN, predstavlja drobitev prostorskih ureditev, in prej ali slej prostorsko anarhijo v končnih posledicah takih pozidav.

Primeri, ki smo jim priča v območju Stara Šiška, so zadosten dokaz, da je tako.

V območju imamo predvsem težave v območjih z dokumenti , kot so:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dela območij urejanja ŠS1/1-2 Stara Šiška in ŠR1/2-1 Bellevue, Uradni list RS, št. 37/09, 8/10 in 78/10
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja ŠS1/1-2 Stara Šiška, Uradni list RS, št. 8/10 in 78/10
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 256 Stara Šiška – del in 29 Celovška cesta (Dravlje – Center) – del, Uradni list RS, št. 7/16
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta 256 Stara Šiška (del) – za del enote urejanja prostora ŠI-375, Uradni list RS, št. 69/11
- Sklep o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta 257 Stara Šiška – Drenikova – del in 29 Celovška cesta (Dravlje – Center) – del, Uradni list RS, št. 62/16

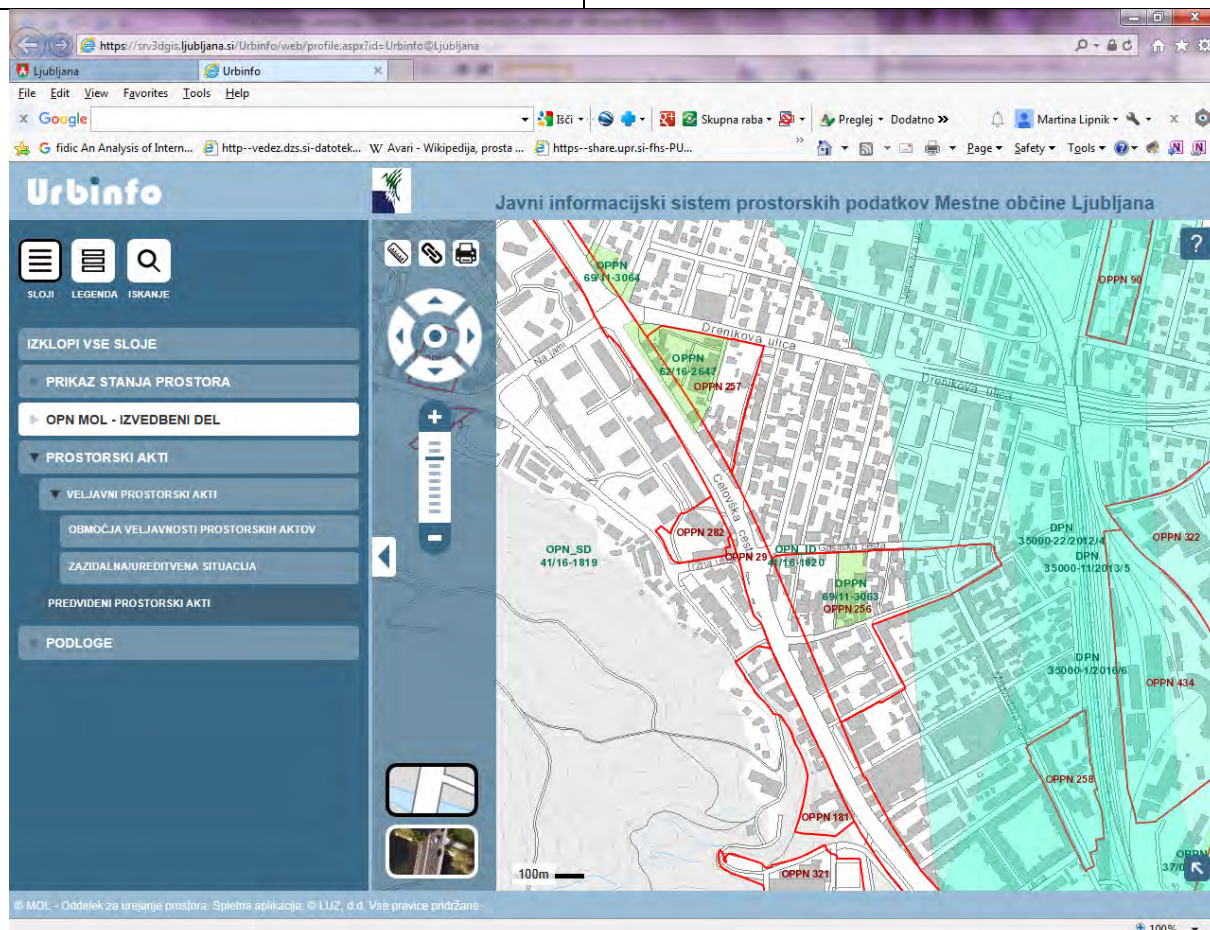
Ter

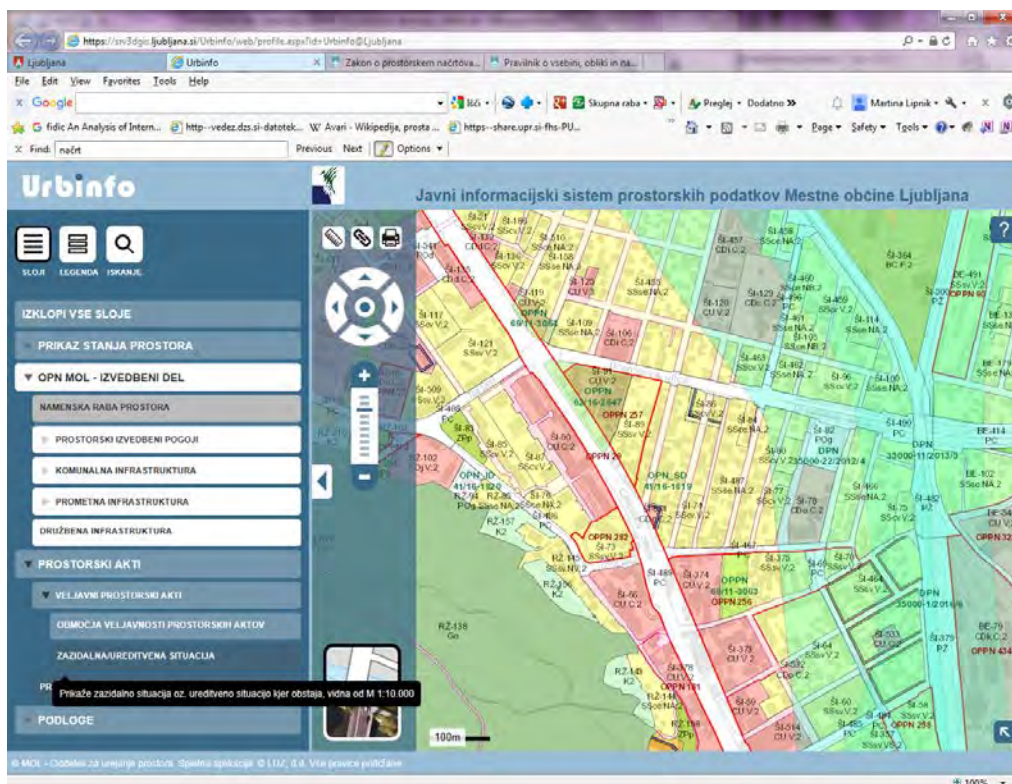
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta 114 Križišče Drenikova (del) in 29 Celovška cesta (Dravlje – Center) (del) – za del enot urejanja prostora ŠI-119 in ŠI-489, Uradni list RS, št. 69/11

In drugi v soseščini.

Izsek iz OPN MOL prikazuje:

<b>Veljavni prostorski akti</b>	<b>Predvideni prostorski akti</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Območja prostorskih aktov, ki ostajajo v veljavi (OLN, LN, ZN, UN in OPPN) oz. veljavnih na dan 23.10.2010</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Območja urejanja z DPN veljavnih na dan 1.11.2015</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Območja urejanja z novimi OPPN</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Območja urejanja z novimi OPPNdp (OPPN za delno prenovo)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> Območja predvidenega OPPN</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed red; margin-right: 5px;"></span> Območje predvidenega OPPN za delno prenovo</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Državni prostorski akti v pripravi</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Podrobni prostorski akti v priprav</li> </ul>





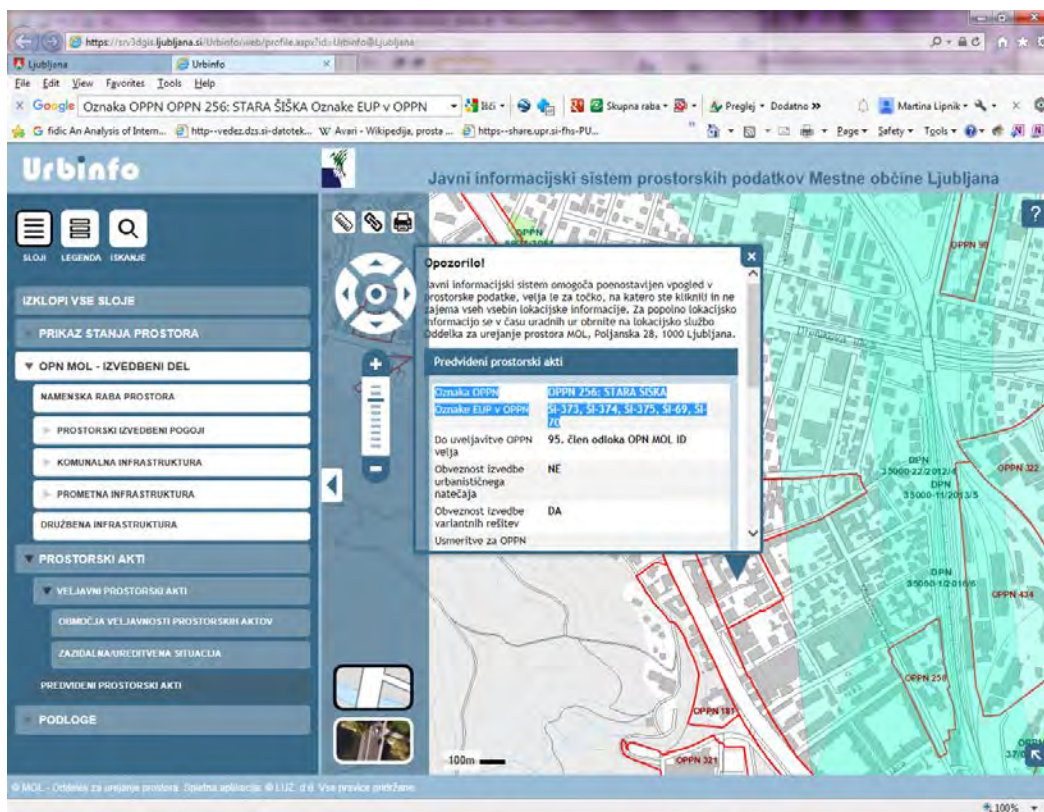
Javni informacijski sistem prostorskih podatkov Mestne občine Ljubljana Javni informacijski sistem prostorskih podatkov MOL

Legenda

## Podrobna namenska raba prostora

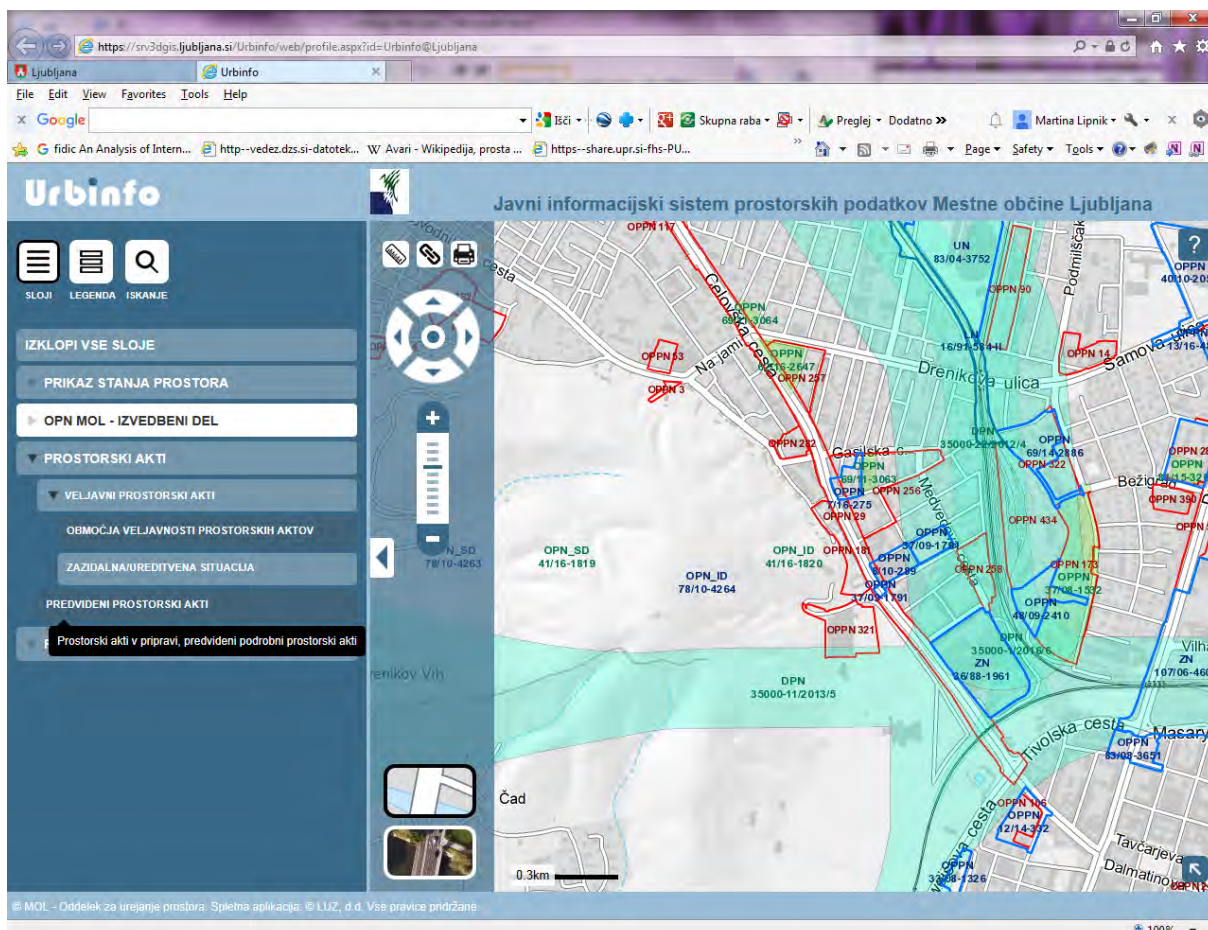
- OBMOČJA STAVBNIH ZEMELJIŠČ
- Območja stanovanj**
- SSce Pretežno eno in dvostanovajske površine
  - SScv Pretežno večstanovajske površine
  - SSse Splošne eno in dvostanovajske površine
  - SSsv Splošne večstanovajske površine
  - SB Stanovajske površine za posebne namene
  - SK Površine podeželskega naselja
- Območja centralnih dejavnosti**
- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
  - CDd Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj
  - CDi Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje
  - CDo Območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje
  - CDz Območja centralnih dejavnosti za zdravstvo
  - CDk Območja centralnih dejavnosti za kulturo
  - CDj Območja centralnih dejavnosti za javno upravo
  - CDe Območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov
- Območja proizvodnih dejavnosti**
- IP Površine za industrijo
  - IG Gospodarske cone
  - IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
- Posebna območja**
- BT Površine za turizem
  - BD Površine drugih območij
  - BC Športni centri
- Območja zelenih površin**
- ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport
  - ZPp Parki
  - ZPps Pot spominov in tovarništva
  - ZDd Druge zelene površine
  - ZDp Zeleni obvodni pas
  - ZK Pokopališča
  - ZV Površine za vrtničarstvo
- Območja prometnih površin**
- PC Površine cest
  - PŽ Površine železnic
  - POg Površine za mirujoči promet
  - POd Druge prometne površine





Opre delitev območja za izdelavo OPPN:

OPPN 256: STARA ŠIŠKA, Oznake EUP v OPPN ŠI-373, ŠI-374, ŠI-375, ŠI-69, ŠI-70



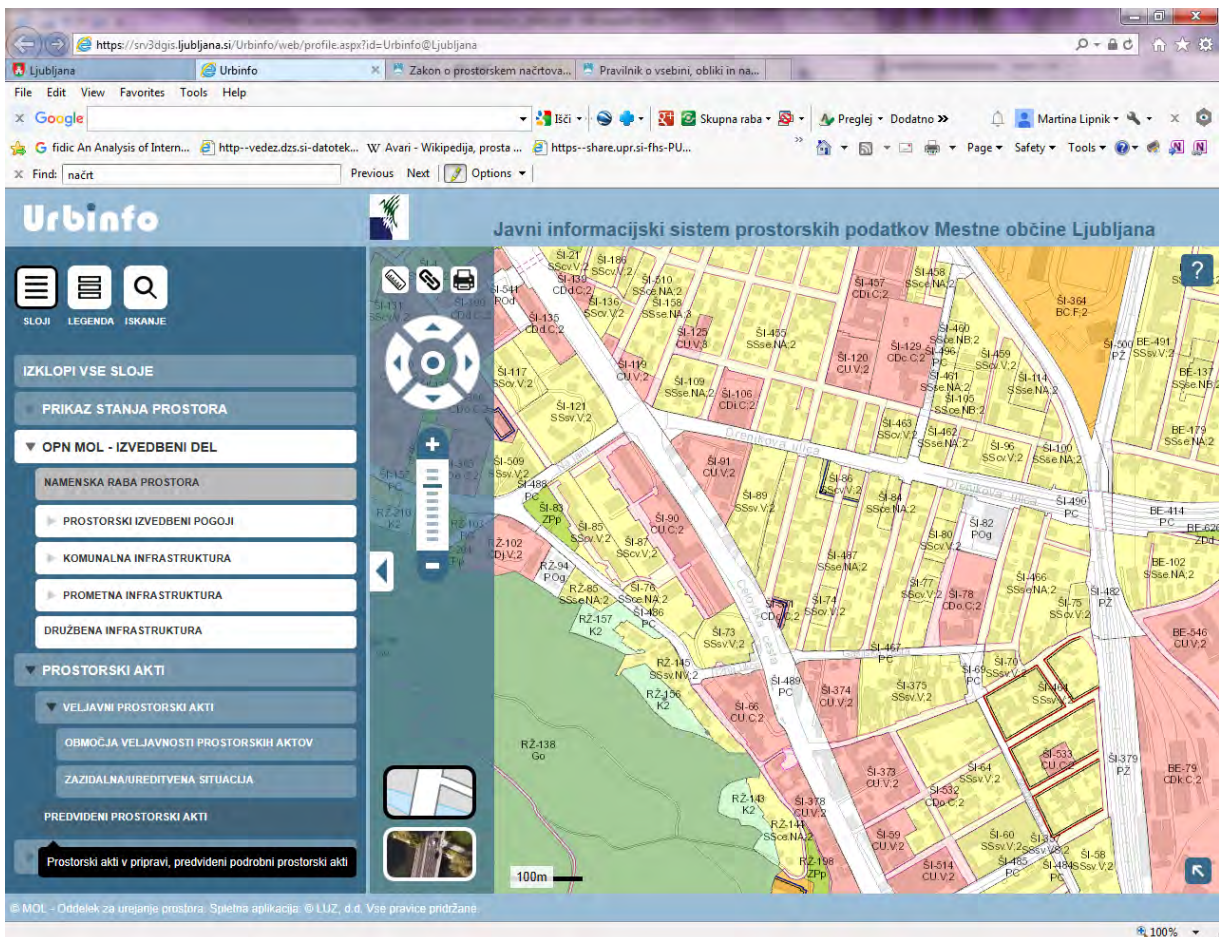
Prikaz nenačrtnega urejanja prostora »po koščkih«, na podlagi investitorskih pobud



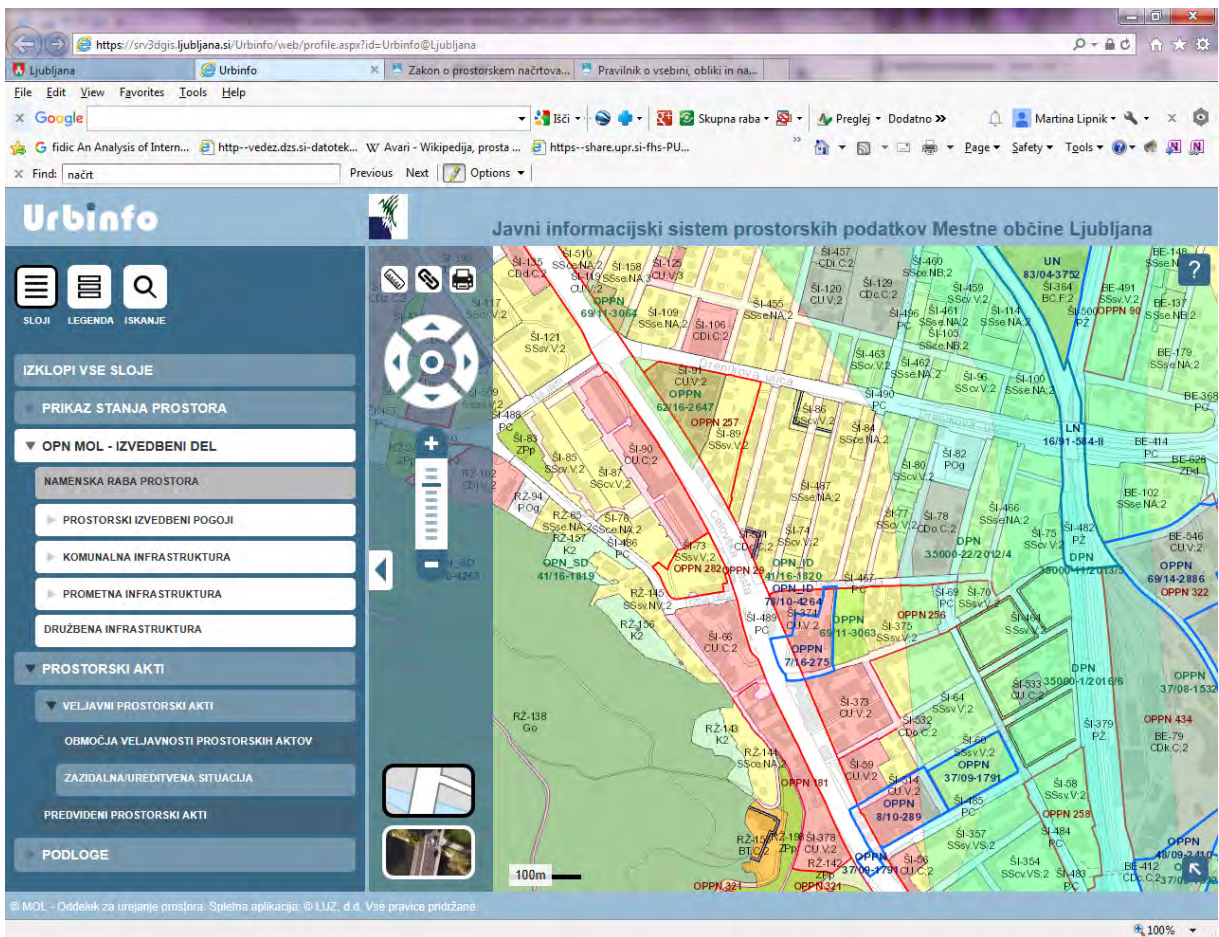


Detajlni prikaz mej OPPN (načrtovanih z OPN in tistih, ki so v dejanski pripravi ali že sprejeti)

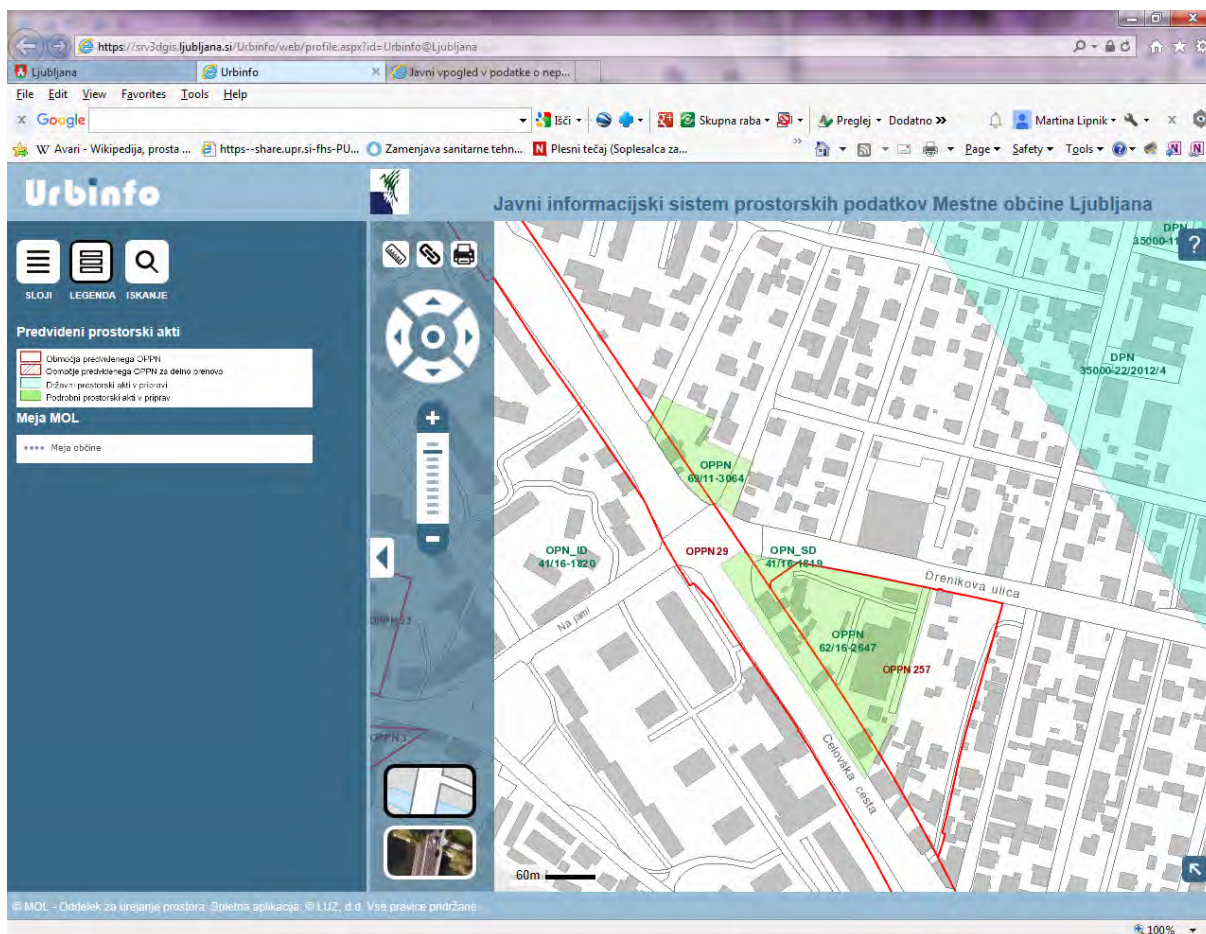




Namenska raba prostora v OPN



Namenska raba prostora v OPN prikaz območij OPPN



Prostorski akti OPPN v pripravi in z OPN predvideni OPPN

## ZGODOVINA

V času veljavnosti prostorskih aktov pred sprejetjem OPN v letu 2010 je na območju Stare Šiške veljal Odlok o ureditvenem načrtu (UN) za območje Stara Šiška, kot izvedbeni prostorski akt (IPA, IPN; Odlok o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠS1/1-2 Stara Šiška, U.L. [70/95-3240](#)). Urejal je območje v pretežnem obsegu predela naselbine, kot pristop k sanaciji obstoječega stanja. Še v času njegove veljave so na območju postali aktualni investitorski interesi, ker so industrijska podjetja eno za drugim gospodarsko propadla, in nepremičnine prodala. Namesto, da bi se nove situacije propadlih proizvodnih con na novo proučile v okviru naselbinskega območja in v postopku sprememb UN kot celote, se je pričelo z vzporednim, parcialnim urejanjem prostora samo v okviru prizadete lokacije. Uvedel se je nov OPPN, mimo veljavnega UN, ki ni doživel postopka uradnih sprememb kot celota, niti ne javnih razgrnitev spremembe območja urejanja ter spremembe namenskih rab v območju, predvsem pa ne sprememb komunalne opreme za nove potrebe, itd. Na tak način se je močno okrnilo urejanje sanacije potrebnih obstoječih prostorskih ureditev, načrtnega komunalnega opremljanja celote starega in novega, ter povzročilo permanenten konflikt med naseljeno okolico in novo, za prostor predimenzionirano investicijo.

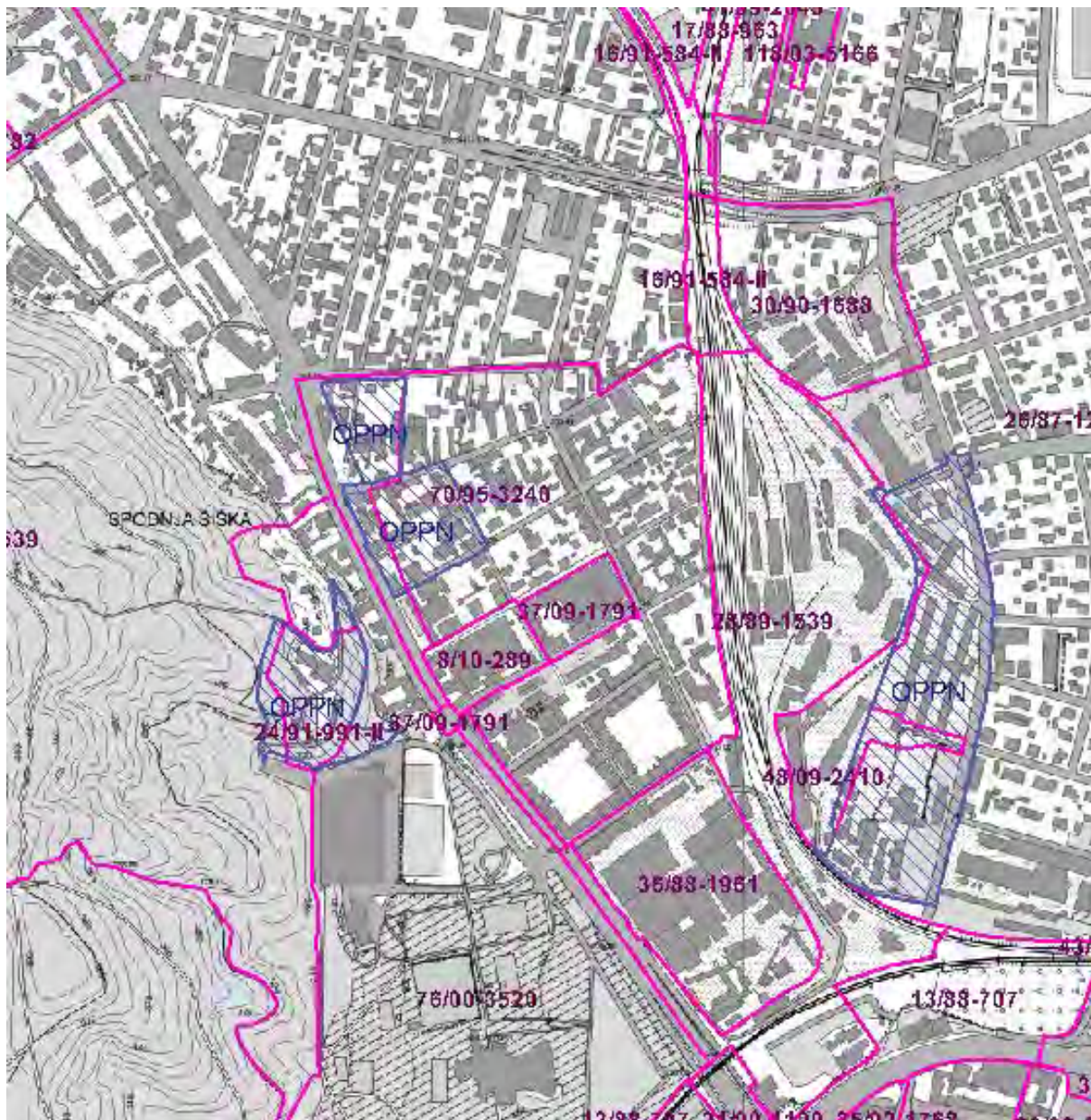
Tak način se je še večkrat ponovil, in se pojavlja kot standard tudi še danes.

Po uveljavitvi OPN leta 2010 je bil stari Ureditveni načrt za celotno območje Stare Šiške razveljavljen, nadomestilo ga pa ni nič, razen splošnih pogojev OPN, ki pa ne rešujejo sanacije konfliktnih situacij, niti ne sanacije nezadostne opremljenosti celotnega območja z različnimi javnimi ponodbami.

PRIKAZ ZGODOVINSKE DOKUMENTACIJE:

**Veljavni prostorski izvedbeni akti do leta 2010 (uveljavitev OPN)**

Akt:	Odlok o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠS1/1-2 Stara Šiška.
Uradna objava:	<a href="#">70/95-3240</a>

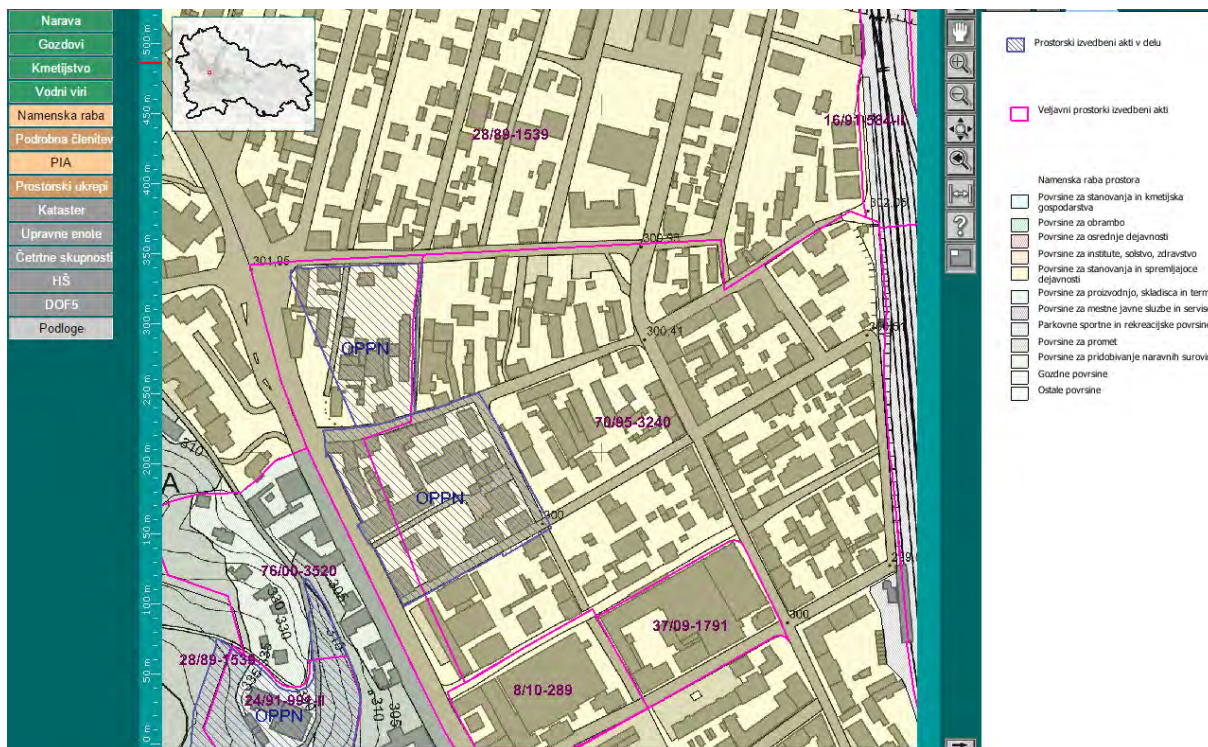
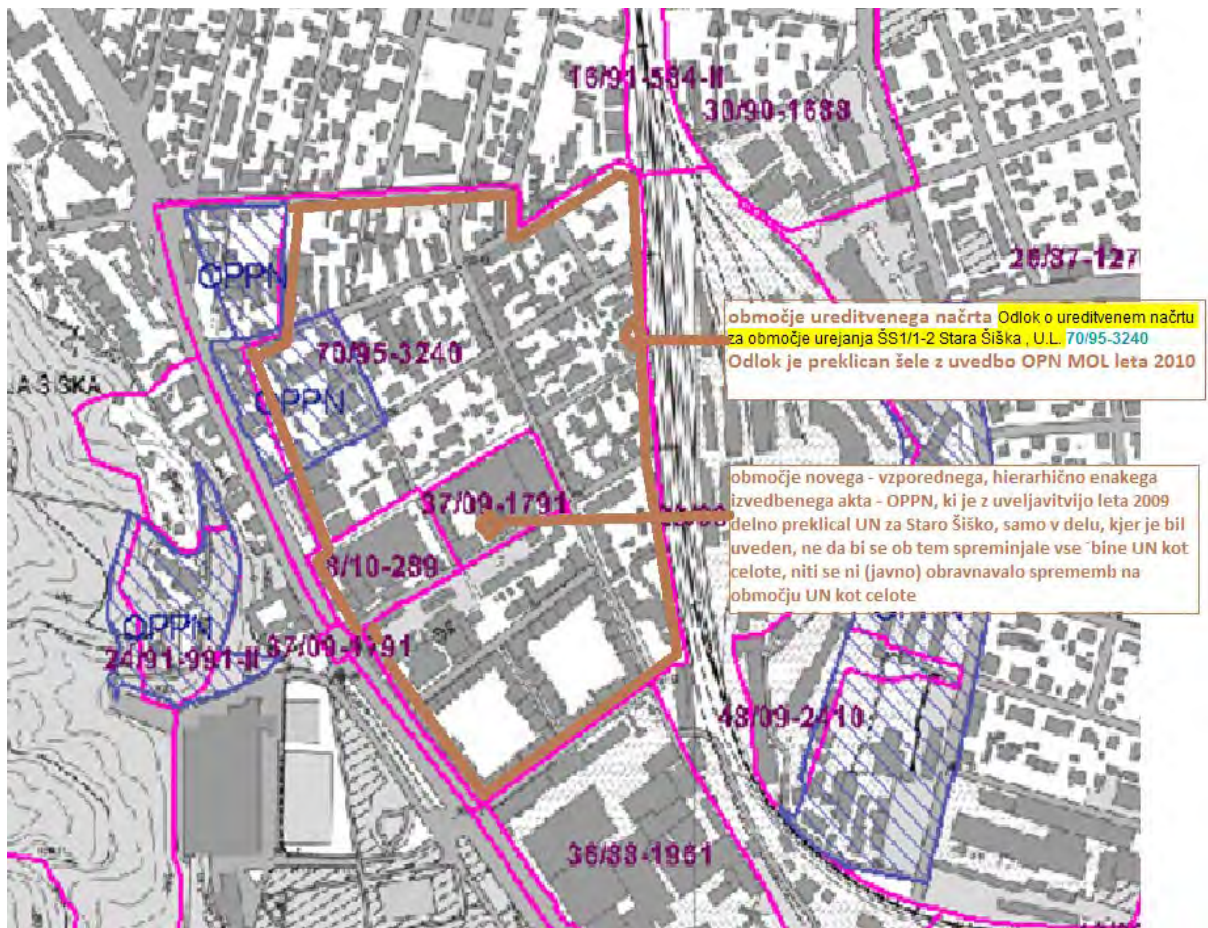
















Situacija območja Ureditvenega načrta za območje Stara Šiška, v veljavi do leta 2010

Oznaka območja urejanja:	ŠS1/1-2
Pretežna namenska raba:	Površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti
Akt:	Odlok o spremembah in dopolnitvah dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 (za območje Mestne občine Ljubljana). - (barvne karte v Uradnih listih)
Uradna objava:	<a href="#">Uradni list SRS, št. 11/86 in spremembe</a>

## Veljavni prostorski izvedbeni akti

Akt:	Odlok o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠS1/1-2 Stara Šiška.
Uradna objava:	70/95-3240



	Prostorski izvedbeni akti v delu
	Veljavni prostorski izvedbeni akti
Namenska raba prostora	
	Povrsine za stanovanja in kmetijska gospodarstva
	Povrsine za obrambo
	Povrsine za osrednje dejavnosti
	Povrsine za institute, solstvo, zdravstvo
	Povrsine za stanovanja in spremljajoce dejavnosti
	Povrsine za proizvodnjo, skladišca in termin
	Povrsine za mestne javne službe in servise
	Parkovne sportne in rekreacijske površine
	Povrsine za promet
	Povrsine za pridobivanje naravnih surovin
	Gozdne površine
	Ostale površine

Predlagamo ministrstvu, da prouči težave, ki nastanejo na terenu v območjih že zazidanih površin, če se parcialno umešča nove zazidave z OPPN omejenega obsega, brez ustrezne navezave na okolje (kar bi moral sicer urejati nadrejeni prostorski akt).

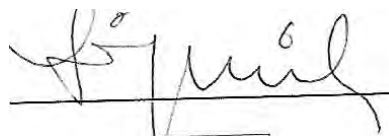
OPN take vloge ne more opraviti ob »ad hoc« investicijskih domislicah, ki jih uveljavljajo posamezni investitorji, skupaj z občinsko upravo od lokacije do lokacije, še manj pa bodo pri tem uspešne razne »strokovne komisije«, če bodo sproti prisiljene presojeti ustreznost prostorskih pobud in prostorskih rešitev, brez trdnih strokovnih podlag za prostor kot celoto.

Posledica ustreznega premisleka naj bodo tudi primerne zakonske ureditve v bodočem obdobju.

S spoštovanjem, v pričakovanju ustreznega odziva, vas lepo pozdravljamo.

Za društvo DUO,

Predsednica društva Martina Lipnik



#### **i Določila ZPNačrt**

##### **55. člen (namen občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

(1) **Občinski podrobni prostorski načrt** je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorske ureditve **na območjih iz 3. točke tretjega odstavka 39. člena** tega zakona, **lahko pa tudi na drugih območjih, če se za to izkaže potreba** po tem, ko je bil sprejet občinski prostorski načrt.

(2) Občinski podrobni prostorski načrt se izdelata tudi za prostorske ureditve lokalnega pomena zaradi posledic naravnih ali drugih nesreč, ki niso določene v občinskem prostorskem načrtu.

(3) Občinski podrobni prostorski načrt je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

##### **39. člen (vsebina)**

(1) Občinski prostorski načrt vsebuje strateški in izvedbeni del.

.....

**(3) Izvedbeni del občinskega prostorskega načrta po posameznih enotah urejanja prostora določa:**

1. območja namenske rabe prostora;
2. prostorske izvedbene pogoje;

### 3. območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt.

(4) Občinski prostorski načrt je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov.

.....

**Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07)**

## 2. člen (občinski podrobni prostorski načrt)

(1) **Občinski podrobni prostorski načrt** (v nadaljnjem besedilu: podrobni načrt) se izdelava za **prostorske ureditve na območjih:**

- sanacije razpršene gradnje, in sicer za območje razpršene gradnje, ki se vključi v območje naselij, za območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot območje novega naselja, in za območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot posebno zaključeno območje,
- celovite oziroma delne prenovne naselja,
- razvoja naselja kot širitev na nove površine,
- pomembnejše gospodarske javne infrastrukture,
- prostorskih ureditev lokalnega pomena zaradi sanacije posledic naravnih in drugih nesreč,
- izkoriščanja mineralnih surovin in rud ter njihove sanacije in
- kjer se zaradi obsega ali vplivov predvidenih ureditev na okolje **zahteva celovit pristop, kakor tudi na večjih območjih v naselju, ki so namenjena zgoščanju pozidave.**

(2) Podrobnega načrta za območja iz prejšnjega odstavka ni treba izdelati, če so v **občinskem prostorskem načrtu prostorski izvedbeni pogoji določeni z enako natančnostjo in v taki vsebini, kot jih določa ta pravilnik.** V tem primeru morajo biti **rešitve prikazane na geodetskem načrtu.**

(3) Podrobni načrt se izdelava za **območje enote urejanja prostora ali za manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora, za katero je tako določeno v občinskem prostorskem načrtu. Podrobni načrt se lahko izdelava za posamezno enoto urejanja prostora ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora tudi, če to ni določeno v občinskem prostorskem načrtu in se takšna potreba izkaže po sprejetju občinskega prostorskega načrta. Potreba je izkazana kadar:**

- se za območje ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora 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,
- so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč

## 4. člen (območje podrobnega načrta)

(1) Območje podrobnega načrta obsega površine, na katerih so načrtovane prostorske ureditve s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno izvedbo in rabo.

(2) **Območja podrobnega načrta praviloma sovpadajo z območji enot urejanja prostora** iz občinskega prostorskega načrta. Odstopanja meje območja podrobnega načrta od meja enote urejanja prostora iz občinskega prostorskega načrta so možna skladno z določbo tretjega odstavka 2. člena tega pravilnika.