



PRIMERNOST IN POTENCIAL ZEMLJIŠČ ZA JAVNO STANOVANJSKO GRADNJO

**Končno poročilo raziskovalnega projekta v okviru
Ciljnega raziskovalnega programa »CRP 2024«**

Ljubljana 2025

PRIMERNOST IN POTENCIAL ZEMLJIŠČ ZA JAVNO STANOVANJSKO GRADNJO
Končno poročilo raziskovalnega projekta v okviru Ciljnega raziskovalnega programa
»CRP 2024«

Naročnika:

Ministrstvo za solidarno prihodnost, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana
Javna agencija za znanstvenoraziskovalno in inovacijsko dejavnost Republike Slovenije,
Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana

Številka projekta:

V5-24068

Izvajalca:

Urbanistični inštitut Republike Slovenije
Geodetski inštitut Slovenije

Avtorji:

Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Boštjan Kerbler
Igor Bizjak
Robi Koščak
Simon Koblar
Liljana Jankovič Grobelšek
Boštjan Cotič
Tjaša Kolar
Ana Rožman
Filip Živković

Geodetski inštitut Slovenije

Peter Lamovec
Barbara Černič
Dominik Fajdiga
Katarina Kuk
Roman Renner
Edvard Mivšek

Uredništvo, redakcija in oblikovanje:

Boštjan Kerbler
Robi Koščak
Barbara Černič

Lektoriranje:

Nina Novak

Ljubljana, 30. 9. 2025

KAZALO VSEBINE

KAZALO VSEBINE	I
SEZNAM KRATIC	IV
1 UVOD	1
2 POTREBE PO JAVNI STANOVANJSKI GRADNJI IN MERILA ZA DOLOČITEV PRIMERNOSTI ZEMLJIŠČ ZA JAVNO STANOVANJSKO GRADNJO.....	3
2.1 POTREBE PO JAVNI STANOVANJSKI GRADNJI	3
2.2 POMEN ZEMLJIŠČ ZA JAVNO STANOVANJSKO GRADNJO	4
2.3 PROSTORSKA IN URBANISTIČNA MERILA ZA DOLOČITEV PRIMERNOSTI ZEMLJIŠČ ZA JAVNO STANOVANJSKO GRADNJO	5
2.4 ZEMLJIŠKOKNJIŽNO STANJE	13
3 OBSTOJEČI PODATKOVNI VIRI ZA VZPOSTAVITEV EVIDENCE PRIMERNIH ZEMLJIŠČ V LASTI JAVNIH PRAVNIH OSEB ZA JAVNO STANOVANJSKO GRADNJO	14
3.1 PODATKI ZA VZPOSTAVITEV EVIDENCE PRIMERNIH PROSTIH ZEMLJIŠČ V LASTI JAVNIH PRAVNIH OSEB	14
4 NAČRT PRIPRAVE EVIDENCE PRIMERNIH ZEMLJIŠČ V LASTI JAVNIH PRAVNIH OSEB ZA JAVNO STANOVANJSKO GRADNJO	19
4.1 DOLOČITEV MERIL ZA PRIMERNOST ZEMLJIŠČ	19
4.2 OBDELAVA VHODNIH PODATKOV ZA IZLOČITEV NEUSTREZNIH POVRŠIN ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ	21
4.2.1 Obdelava podatkov o namenski rabi prostora.....	21
4.2.2 Izločitev neustreznih površin za gradnjo javnih najemnih stanovanj	22
4.2.3 Pregled izločenih površin zemljišč.....	26
4.3 PRIPIS IZBRANIH LASTNOSTI NA ZEMLJIŠČA	26
4.4 DOLOČITEV PRIMERNIH ZEMLJIŠČ	28
4.5 OVREDNOTENJE PRIMERNIH ZEMLJIŠČ GLEDE NA NJIHOVE LASTNOSTI	29
5 PILOTNA OBMOČJA	37
5.1 IZBOR PILOTNIH OBMOČIJ	37
5.2 LJUBLJANA, JUŽNI BEŽIGRAD, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL).....	37
5.2.1 Značilnosti pilotnega območja na podlagi evidenc	37
5.2.2 Pridobljeni podatki na podlagi povpraševanja, razgovorov in terenskega dela	48
5.2.3 Sklep.....	54
5.3 LJUBLJANA, NOVA HRUŠICA, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVİK, GO-263 (DEL)	54
5.3.1 Značilnosti pilotnega območja na podlagi evidenc	54
5.3.2 Pridobljeni podatki na podlagi povpraševanja, razgovorov in terenskega dela	66
5.3.3 Sklep.....	72

5.4 LJUBLJANA, SIBIRIJA, OPPN 134: NAD MOTELOM, TR-358.....	72
5.4.1 Značilnosti pilotnega območja na podlagi evidenc.....	72
5.4.2 Pridobljeni podatki na podlagi povpraševanja, razgovorov in terenskega dela	84
5.4.3 Sklep.....	90
5.5 KOPER, DOLINSKA CESTA, OPPN: TOMOS – JUG, EUP: KOP-258.....	90
5.5.1 Značilnosti pilotnega območja na podlagi evidenc.....	90
5.5.2 Pridobljeni podatki na podlagi povpraševanja, razgovorov in terenskega dela	101
5.5.3 Sklep.....	109
5.6 NOVO MESTO, OPPN ZA SOSESKO BROD – DRAGE, EUP: NDS_04.....	109
5.6.1 Značilnosti pilotnega območja na podlagi evidenc.....	109
5.6.2 Pridobljeni podatki na podlagi povpraševanja, razgovorov in terenskega dela	123
5.6.3 Sklep.....	131
5.7 SLOVENJ GRADEC, OPPN: SG-72	131
5.7.1 Značilnosti pilotnega območja na podlagi evidenc.....	131
5.7.2 Pridobljeni podatki na podlagi povpraševanja, razgovorov in terenskega dela	141
5.7.3 Sklep.....	150
5.8 PAMEČE PRI SLOVENJ GRADCU, OPPN: PA-05.....	151
5.8.1 Značilnosti pilotnega območja na podlagi evidenc.....	151
5.8.2 Pridobljeni podatki na podlagi povpraševanja, razgovorov in terenskega dela	160
5.8.3 Sklep.....	167
6 ZAKLJUČEK.....	168
7 VIRI IN LITERATURA.....	172
8 PRILOGE.....	176
8.1 PREPISI RAZGOVOROV	176
8.1.1 Prepis razgovora s predstavnico Oddelka za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana za pilotno območje Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL)	176
8.1.2 Prepis razgovora s predstavnico Oddelka za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana za pilotno območje Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVIK, GO-263 (DEL)	179
8.1.3 Prepis razgovora s predstavnico Oddelka za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana za pilotno območje Ljubljana, Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358	182
8.1.4 Prepis razgovora z gospodom Gorazdom Furlaničem, višjim svetovalcem na Oddelku za pridobivanje in upravljanje nepremičnin Mestne občine Koper za pilotno območje Koper, Dolinska cesta, OPPN: TOMOS – JUG, EUP: KOP-258	185
8.1.5 Prepis razgovora z gospodom Izidorjem Jeralo, podsekretarjem za prostorsko načrtovanje, in gospo Mojco Tavčar, vodjo Oddelka za okolje in prostor v Mestni občini Novo mesto za pilotno območje Novo mesto, OPPN ZA SOSESKO BROD – DRAGE, EUP: NDS_04.....	189

8.1.6 Prepis razgovora z gospo Martino Jeseničnik, občinsko urbanistko v Mestni občini Slovenj Gradec, za pilotni območji Slovenj Gradec, OPPN: SG-72 in Pameče pri Slovenj Gradcu, OPPN: PA-05.....	192
8.2 PREGLED STANJA V ZEMLJIŠKI KNJIGI	197

SEZNAM KRATIC

CU – osrednja območja centralnih dejavnosti

ČP – črpališče

DGD – projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja

EUP – enota urejanja prostora

FBP – faktor odprtih bivalnih površin

FI – faktor izrabe

FZ – faktor zazidanosti

FZP – faktor zelenih površin

GJI – gospodarska javna infrastruktura

JNS – javna najemna stanovanja

JPP – javni potniški promet

JP VOKA – Javno podjetje vodovod kanalizacija

JVO – javno vodovodno omrežje

NA – eno- in dvostanovanjska stavba ter dvojček/na vsako stavbo dvojčka

NB – vrstna hiša, verižna hiša in atrijska hiša

OPN – občinski prostorski načrt

OPPN – občinski podrobni prostorski načrt

OPPNp – predvideni občinski podrobni prostorski načrt

PIA – prostorski izvedbeni akt

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

pOPPN – predvideni občinski podrobni prostorski načrt

PRO – prostorski red občine

PROSO – prednostna območja za stanovanjsko oskrbo

PZ – pozidano zemljišče

PZI – projektna dokumentacija za izvedbo gradnje

ReNSP 15–25 – Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025

RPE – Register prostorskih enot

ReSPR50 – Resolucija o Strategiji prostorskega razvoje Slovenije 2050

SON – spomenik oblikovane narave

SS – stanovanjske površine

SSsv – splošne večstanovanjske površine

SURS – Statistični urad Republike Slovenije

UE – ureditvena enota

UON – ureditvena območja naselij

VPIA – veljavni prostorski izvedbeni akt

ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora

ZV – površine za vrtničkarstvo

1 UVOD

Namen raziskovalnega projekta je bil evidentirati primerna zemljišča in nepremičnine v javni lasti (razvrednotena območja, stavbna zemljišča, druga zemljišča, neizkoriščen stavbni fond¹), ki bi jih bilo mogoče uporabiti za javno stanovanjsko gradnjo.

Cilji:

- priprava celostnega popisa in vzpostavitev evidence primernih zemljišč in nepremičnin v javni lasti² za javno stanovanjsko gradnjo,
- analiza zemljišč glede na njihovo ustreznost za aktivacijo za gradnjo javnih najemnih stanovanj ali prenovo obstoječih stavb za javna najemna stanovanja,
- analiza zemljišč glede na skladnost z Resolucijo o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (predvsem z vidika lokacij) in skladnost z načeli krožnega gospodarjenja s prostorom³,
- priprava strokovnih izhodišč za dolgoročni načrt umeščanja javne stanovanjske gradnje po regijah in občinah.

Projekt je trajal 12 mesecev, in sicer od 1. 10. 2024 do 30. 9. 2025. Razdeljen je bil v tri delovne pakete:

- pregled in oblikovanje meril za umeščanje javnih stanovanj,
- izhodišča za dolgoročni načrt umeščanja javne stanovanjske gradnje,
- priporočila in diseminacija.

V okviru teh delovnih paketov so bile v treh fazah izvedene številne dejavnosti.

V prvi fazi, ki je trajala pet mesecev, so bile izvedene te dejavnosti:

- analiza potreb po javni stanovanjski gradnji in opredelitev pomena zemljišč za izvedbo javne stanovanjske gradnje;
- določitev prostorskih in urbanističnih meril za presojo primernosti zemljišč, vključno s preverjanjem zemljiškoknjižnega stanja;
- pregled in opredelitev obstoječih podatkovnih virov, ki omogočajo vzpostavitev evidence primernih zemljišč v lasti javnih pravnih oseb;
- priprava načrta za vzpostavitev evidence primernih zemljišč, kar je vključevalo:
 - določitev meril za primernost,
 - obdelavo vhodnih podatkov za izločitev neustreznih površin (analiza namenske rabe prostora, izločitev neprimernih površin, pregled izločenih površin),
 - pripisovanje lastnosti posameznim zemljiščem,
 - določitev primernih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo,
 - ovrednotenje primernih zemljišč glede na njihove značilnosti.

V drugi fazi, ki je trajala pet mesecev, so bile izvedene te dejavnosti:

- Izbor pilotnih območij – opredeljenih je bilo sedem pilotnih območij v štirih mestnih občinah (Ljubljana, Koper, Novo mesto in Slovenj Gradec). Pilotna območja so omogočila bolj

¹ V raziskovalnem projektu je glavni poudarek na evidentiranju primernih zemljišč v lasti javnih pravnih oseb za javno stanovanjsko gradnjo, neizkoriščen stavbni fond pa je vključen kot del razvrednotenih območij, in sicer kot zemljišča, na katerih je neizkoriščen stavbni fond.

² V nadaljevanju poročila se bo namesto izraza zemljišče v javni lasti uporabljal izraz zemljišče v lasti javnih pravnih oseb.

³ Načela krožnega gospodarjenja s prostorom so bila vključena posredno.

poglobljeno analizo izbranih zemljišč in praktično uporabo metodologije, hkrati pa so razkrila izzive pri aktivaciji zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo, ki jih v evidencah ni mogoče zaznati.

- Podrobna analiza značilnosti izbranih zemljišč na podlagi evidenc – zbrane so bile značilnosti zemljišča na podlagi izbranih meril, opravljeno je bilo vrednotenje lastnosti zemljišča glede na posamezna vrednostna merila, pregledani in opisani so bili prostorski izvedbeni pogoji, določeni v prostorskih aktih občine, analizirane so bile dostopnost do pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena ter zelene infrastrukture, preverjene so bile omejitve v prostoru, stvarnopravne pravice ter lega zemljišča glede na prednostna območja za stanovanjsko oskrbo in ureditveno območje naselja.
- Pridobivanje dodatnih podatkov: s povpraševanji, razgovori z lokalnimi odločevalci in terenskim delom so bile zbrane podrobnejše informacije, ki niso bile dostopne v evidencah, oziroma so bile preverjene.
- Sklepi za posamezna pilotna območja: na podlagi združenih podatkov iz evidenc in terenskega preverjanja so bili oblikovani zaključki o primernosti posameznih zemljišč za aktivacijo javne stanovanjske gradnje.

V tretji fazi, ki je trajala dva meseca, so bile izvedene te dejavnosti:

- Oblikovanje priporočil: na podlagi zbranih podatkov in analize pilotnih območij so bili v zaključku pripravljene priporočila in omejitve za dolgoročno načrtovanje in aktivacijo zemljišč.
- Izdelava priročnika: pripravljena je bila publikacija, ki vodi uporabnika skozi celoten postopek ocenjevanja primernosti zemljišč – od pregleda evidenc, določanja meril, vrednotenja zemljišč, vključevanja lokalnih skupnosti in terenskega preverjanja do končne presoje primernosti. Priročnik omogoča sistematično prepoznavanje in oceno potencialnih zemljišč in zagotavlja ponovljivost raziskave za različne uporabnike (občine, ministrstva, javni skladi, neprofitne stanovanjske organizacije ali raziskovalci).

Na podlagi izvedenih dejavnosti v treh fazah je bilo v projektu celovito obravnavano vprašanje zagotavljanja ustreznih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo. Sistematičen pristop – od analize potreb, oblikovanja meril in testiranja metodologije na pilotnih območjih do priprave priporočil in priročnika – je omogočil oblikovanje uporabnega modela, ki raziskovalni vidik povezuje s prakso. Rezultati tako nudijo trdno strokovno podlago za načrtovanje javne stanovanjske gradnje ter podpirajo občine, ministrstva, javne sklade, neprofitne stanovanjske organizacije in druge deležnike pri učinkovitem prepoznavanju, iskanju in aktivaciji primernih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo.

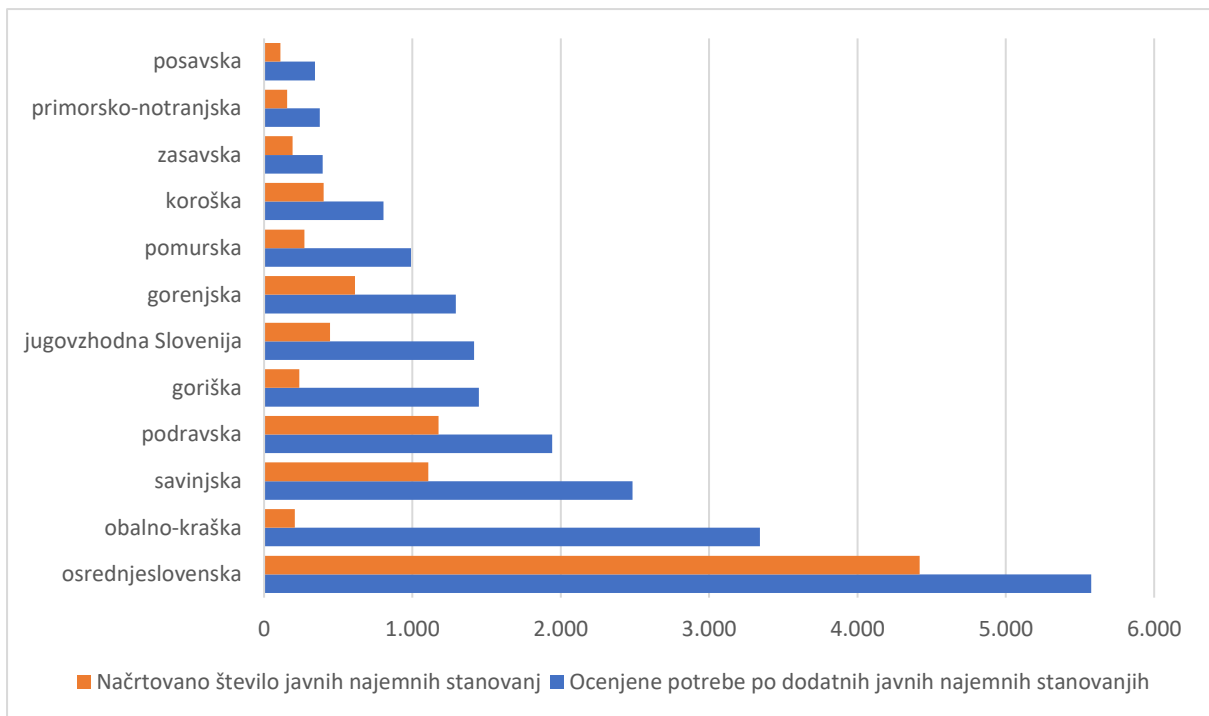
2 POTREBE PO JAVNI STANOVANJSKI GRADNJI IN MERILA ZA DOLOČITEV PRIMERNOSTI ZEMLJIŠČ ZA JAVNO STANOVANJSKO GRADNJO

2.1 POTREBE PO JAVNI STANOVANJSKI GRADNJI

Po Srni Mandič (2011) spada stanovanje med najpomembnejše dejavnike kakovosti življenja in blaginje ljudi. Saunders (1990: 39) stanovanje opiše kot »fizični in socialni prostor, ki ga posameznik obvladuje, v katerem izraža svojo osebno identiteto, zasebnost in varnost«. Pravico do stanovanja štejemo med temeljne človekove pravice. Kot navaja Leckie (1994), je ustrezno, cenovno dosegljivo in dostopno stanovanje splošno priznано kot temeljna sestavina življenja v miru, dostojanstvu in varnosti. Kot tako je stanovanje priznано tudi v Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP 15–25) (glej Ministrstvo za okolje in prostor, 2016). Že Ustava Republike Slovenije v 78. členu določa, da država mora ustvarjati možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Dostop do primerne stanovanja je torej ključnega pomena za dostojno življenje.

Zato je eden od ključnih izzivov države, da z ustrezno stanovanjsko politiko in javno stanovanjsko gradnjo zagotovi zadostno število kakovostnih in cenovno dostopnih javnih najemnih stanovanj (Sendi in Kerbler, 2022), kar je temelj za socialno varnost in enakost med prebivalci. Kot namreč navajajo Kafol Stojanović idr. (2024), javna najemna stanovanja prispevajo k družbeni in gospodarski stabilnosti, uravnoteženemu razvoju mest in izboljšanju kakovosti življenja.

To je še posebej pomembno, saj so potrebe po javni stanovanjski gradnji zelo velike. V Sloveniji se namreč že več let soočamo s pomanjkanjem dostopnih stanovanj, kar je še posebej izrazito v urbanih središčih, še posebej v Ljubljani. Na podlagi ankete Ministrstva za solidarno prihodnost (glej Ministrstvo za solidarno prihodnost, 2025) iz leta 2025 naj bi v Sloveniji primanjkovalo (vsaj) 20.407 javnih najemnih stanovanj, od tega največ (5.576 stanovanj) v osrednjeslovenski statistični regiji, ki ji sledita savinjska (2.484 stanovanj) in podravska (1.942 stanovanj) statistična regija. V anketi so spraševali tudi o načrtovanih projektih na področju javne stanovanjske gradnje. Skupaj so prejeli podatke za 164 projektov, na podlagi katerih je predvidena pridobitev 9.018 javnih najemnih stanovanj. Vendar tudi če upoštevamo ta, znaša primanjkljaj 11.389 javnih najemnih stanovanj, največ (3.136 stanovanj) v obalno-kraški statistični regiji.



Slika 1: Ocenjene potrebe po javnih najemnih stanovanjih in njihovo načrtovano število po statističnih regijah (vir: Ministrstvo za solidarno prihodnost, 2025)

Pričakujemo pa lahko, da se bo v prihodnje potreba po javnih najemnih stanovanjih še povečevala, saj prebivalstvo Slovenije zaradi priselitev iz tujine narašča. Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije (2025) je bilo leta 2008 v državi skupno 2.016.449 prebivalcev. Od tega je bilo 1.957.941 državljanov Republike Slovenije in 58.508 tujih državljanov. Leta 2024 je bilo v Sloveniji skupno 2.124.709 prebivalcev (+5,4 %). Od tega je bilo 1.918.711 državljanov Republike Slovenije (-2 %) in 205.998 (+352 %) tujih državljanov. V Mestni občini Ljubljana, v kateri je povpraševanje po stanovanjih največje, se je število prebivalcev povečalo z 280.140 leta 2011 na 297.575 leta 2024. To je za 6,4 % oziroma za skoraj 17.500 prebivalcev. Tudi družboslovna anketa o stanju in trendih na področju stanovanjske oskrbe (glej Hafner-Fink, 2024) je pokazala, da se je v 20 letih delež najemnikov povečal z 9,3 na 11,2 %. Pri tem se struktura najema ni bistveno spremenila, saj je bilo v obeh letih javnega (neprofitnega) najema za dobro polovico. Pokazal se je tudi premik v namerah glede najemniškega statusa po preselitvi, saj se je delež posameznikov, ki bodo po preselitvi postali najemniki, povečal z 9,5 na 30 %. Ta trend izraža naraščajoče ekonomske izzive, s katerimi se soočajo posamezniki na stanovanjskem trgu, zaradi česar lahko pričakujemo, da bo tudi potreba po javnih najemnih stanovanjih še naraščala. V Resoluciji o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50) je zato med kazalniki za spremljanje doseganja ciljev prostorskega razvoja tudi kazalnik/želen trend: »Dostopnost stanovanj (število oziroma delež javnih najemnih stanovanj). Želeni trend: povečevanje deleža javnih najemnih stanovanj« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 96).

2.2 POMEN ZEMLJIŠČ ZA JAVNO STANOVANJSKO GRADNJO

Za javno stanovanjsko gradnjo je ključnega pomena predvsem zagotavljanje zadostnega števila zemljišč. Državna ali občinska zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo namreč omogočajo znižanje cen stanovanj, saj se vrednost zemljišča ne preliva neposredno v ceno stroška gradnje stanovanj. Poleg tega omogočajo taka zemljišča dolgoročno načrtovanje in stabilno stanovanjsko politiko, saj se lahko z razpoložljivimi zemljišči lažje načrtuje gradnja glede na potrebe prebivalstva. Pomembno je, da so ta

zemljišča ustrezno vključena v prostorske načrte in opredeljena kot stavbna zemljišča, saj to zagotavlja pravno podlago za pridobivanje gradbenih dovoljenj in začetek gradnje. Pri tem Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Ur. l. RS, št. 199/21 in posodobitve) poudarja pomen urejenosti zemljišč ter določa postopke za njihovo komunalno opremljanje in pripravo za gradnjo. Urejena in komunalno opremljena zemljišča namreč omogočajo hitrejšo izvedbo projektov in zmanjšujejo stroške, povezane z infrastrukturnimi prilagoditvami. S preišljenim načrtovanjem in ustrezno pripravo zemljišč lahko torej država in občine zagotovijo pogoje za kakovostno in cenovno dostopno javno stanovanjsko gradnjo, ki odgovarja na potrebe različnih družbenih skupin prebivalstva.

2.3 PROSTORSKA IN URBANISTIČNA MERILA ZA DOLOČITEV PRIMERNOSTI ZEMLJIŠČ ZA JAVNO STANOVANJSKO GRADNJO

Na podlagi pregleda ReSPR50, ReNSP 15–25, ZUreP-3, Strateškega načrta krožnega gospodarjenja s prostorom 2024–2030 ter drugih dokumentov in študij je za določitev primernosti zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo smiselno upoštevati različna prostorska in urbanistična merila, ki so predstavljena in utemeljena v nadaljevanju.

1. Središča v policentričnem urbanem sistemu in stopnja centralnosti naselij

Pomembno je, da so zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo v središčih policentričnega urbanega sistema, kar izhaja iz ReSPR50:

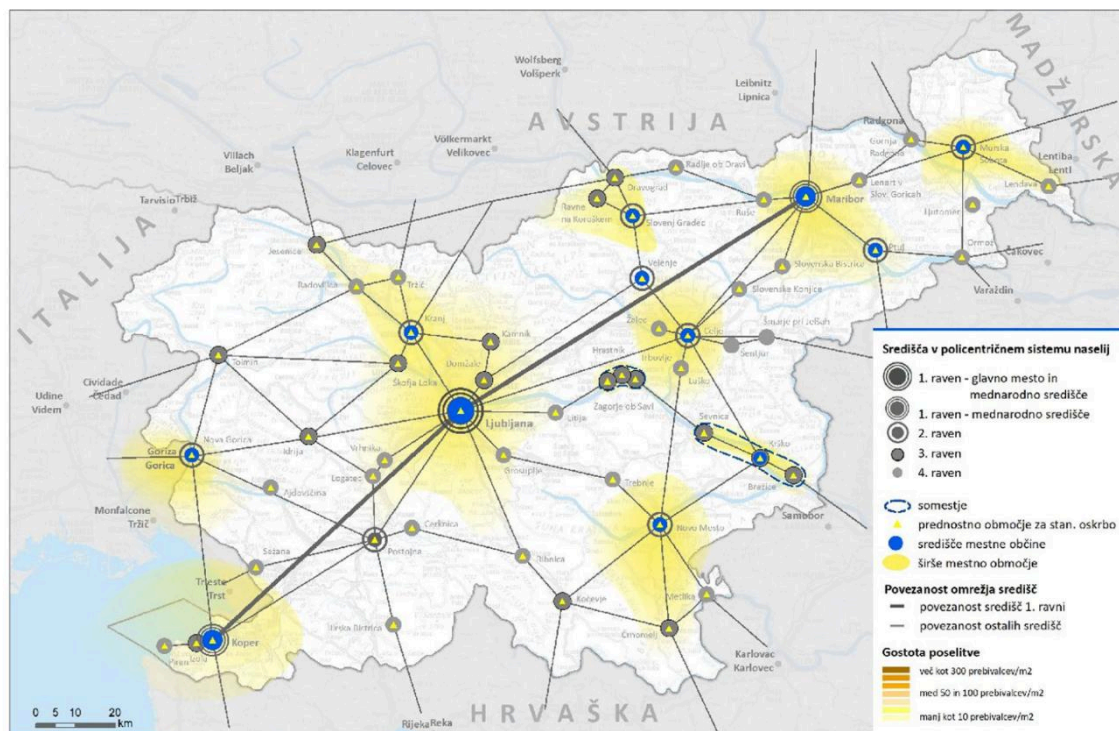
- »V središčih policentričnega urbanega sistema se zagotavlja zadostno število stanovanj in površin za stanovanjsko gradnjo.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 49)

ReSPR50 določa v omrežju policentričnega urbanega sistema štiri ravni središč, ki so v sistem vključena glede na njihovo vlogo in položaj v prostoru ter opremljenost s storitvami splošnega pomena. Med kazalniki za spremljanje doseganja ciljev prostorskega razvoja je zato kazalnik/želen trend:

- »Število središč z ustrezno opremljenostjo (storitve splošnega gospodarskega pomena) – do IV. ravni. Cilj: ustrezna opremljenost vseh središč do IV. Ravni.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 96)

ReSPR50 tudi določa, da je treba območja za gradnjo stanovanj umeščati v središča na vseh štirih ravneh:

- »Večja območja, namenjena za stanovanjsko oskrbo z javnimi najemnimi stanovanji, se umeščajo v središča do četrte ravni.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 49)



Slika 5: Policentrični urbani sistem Slovenije

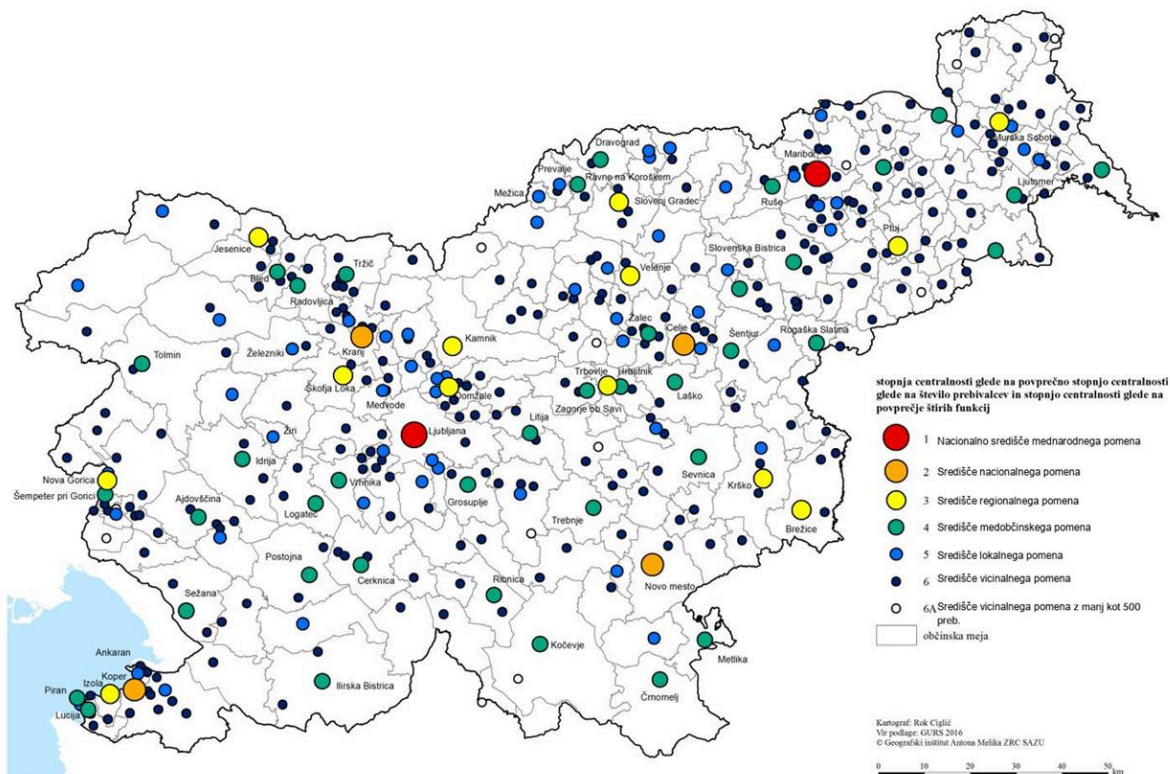
Slika 2: Policentrični urbani sistem Slovenije (vir: Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023)

Za javno stanovanjsko gradnjo je smiselno središča v policentričnem urbanem sistemu dopolniti še z ustreznimi naselji glede na njihovo stopnjo centralnosti, ki so jih v študiji *Policentrično omrežje središč in dostopnost prebivalstva do storitev splošnega in splošnega gospodarskega pomena* opredelili Nared idr. (2016), upoštevali pa so jih tudi v študiji o razvoju prometnih koridorjev in vozlišč. Kot so utemeljili, je:

- »razlog za vključitev storitev splošnega pomena v razglabljanje o koridorjih in vozliščih, da so te funkcije pogosto generator potreb po mobilnosti, zato lahko z zgoščanjem poselitve ob tovrstnih storitvah zmanjšamo potrebe po potovanjih/mobilnosti« (Nared idr., 2024: 42).

Nared idr. (2016) so opredelili šest stopenj centralnosti naselij, pri čemer je za določitev primernosti zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo smiselno upoštevati prve štiri stopnje. V četrto stopnjo spadajo središča medobčinskega pomena, ki so še ustrezno opremljena s storitvami:

- »Kot naselja s primerno opremljenostjo s storitvami splošnega pomena smo določili središča medobčinskega pomena, ki so v praksi večinoma sedeži upravnih enot, zdravstvenih domov, popolnih osnovnih šol in okrajnih sodišč.« (Nared idr., 2024: 42)



Slika 3: Centralna naselja v Sloveniji (Nared idr., 2016)

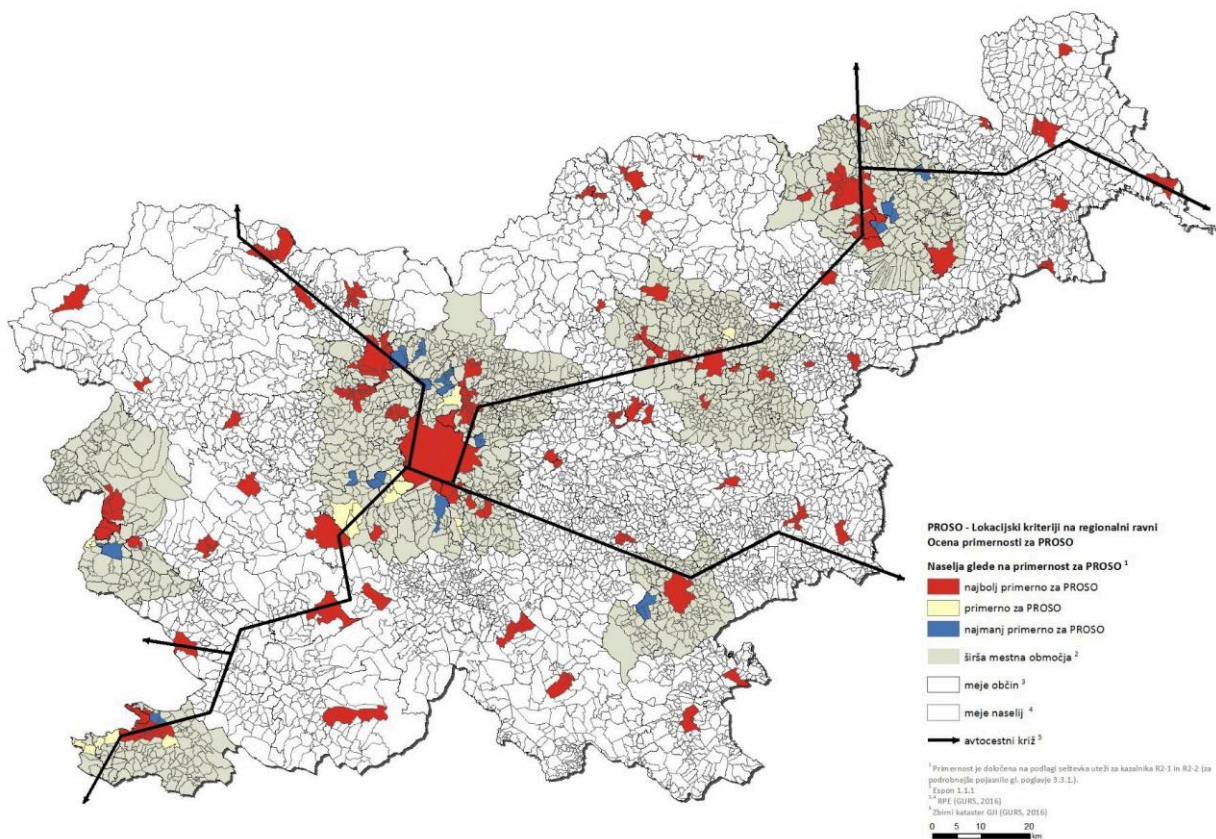
2. Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO)

Pomembno je, da so zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo na prednostnih območjih za stanovanjsko oskrbo (PROSO), kar je poudarjeno tudi v Resoluciji Nacionalnega stanovanjskega programa:

- »Aktivnosti in ukrepi za gradnjo javnih najemnih stanovanj bodo prednostno usmerjeni v območja, kjer je potreba prebivalstva in gospodarstva po javnih najemnih stanovanjih največja /.../ Stanovanjski sklad Republike Slovenije /.../ bo najmanj 60 % sredstev, namenjenih financiranju gradnje novih stanovanj, usmeril v gradnjo javnih najemnih stanovanj na PROSO.« (Ministrstvo za okolje in prostor, 2016: 20)

PROSO so na ravni naselij v študiji *Opredelitev in določitev prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo – PROSO* opredelili Pogačar idr. (2016):

- »PROSO naj se v skladu z lokacijskimi kriteriji na regionalni ravni usmerja v nacionalna središča mednarodnega pomena, središča nacionalnega pomena, središča regionalnega pomena in središča medobčinskega pomena (skupaj 50 naselij) ter v naselja v širših mestnih območjih, ki imajo vsaj srednje dober dostop do javnega potniškega prometa (22 naselij). Kot naselje naj se upoštevajo stična naselja – naselja sestavljena iz večjega števila manjših administrativnih naselij, ki se fizično stikajo in tvorijo skupno funkcijsko območje oziroma urbano območje.« (Pogačar idr., 2016: 90) Avtorji so opredelili tri tipe območij za PROSO, in sicer 1. najbolj primerna za PROSO, 2. primerna za PROSO, 3. najmanj primerna za PROSO.



Slika 4: Naselja glede na primernost za PROSO (Pogačar idr., 2016)

3. Dostopnost do sistema javnega potniškega prometa

Pomembno je, da so zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo na območjih z dobro dostopnostjo do sistema javnega potniškega prometa, kar izhaja iz ReSPR50:

- »Dobra dostopnost od stanovanjskih območij /.../ se zagotavlja s trajnostno mobilnostjo.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 49);
- »Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO) se načrtujejo /.../ na območjih z najboljšo dostopnostjo do sistema javnega potniškega prometa, v bližini prometnih vozlišč in prestopnih točk javnega potniškega prometa ter predvsem železnice.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 49).

Med kazalniki za spremljanje doseganja ciljev prostorskega razvoja je kazalnik/želen trend: »Delež prebivalcev v radiu 1 km od postajališča JPP z zadovoljivo in primerno frekvenco. Želen trend: rast.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 96)

Metodologija za pogostnost javnega potniškega prometa je opredeljena v študiji o dostopnosti avtobusnih postajališč, ki sta jo pripravila Gabrovec in Bole (2006), na podlagi te pa so Gabrovec idr. (2025: 48) postajališča razdelili:

- »v tri razrede glede na skupno število dnevni voženj:
 - nezadovoljiva pogostnost: manj kot 8 parov voženj;
 - zadovoljiva pogostnost: od 8 do 22 parov voženj;
 - primerna pogostnost: 23 ali več parov voženj.

Primerna pogostnost voženj praviloma omogoča dostop z javnim prevozom na delo, v šolo in do drugih osnovnih storitev; 23 parov voženj namreč okvirno pomeni enourni interval, ob konicah pa polurnega. Zadovoljiva pogostnost ob predpostavljene ustrezni razporeditvi voženj čez dan zagotavlja zadostno

število voženj, da je javni prevoz lahko uporaben tudi zunaj konic. Nezadovoljiva pogostnost lahko omogoča dostop do šolanja, službe in storitev, vendar je zaradi majhnega števila odhodov uporaba take storitve lahko za marsikoga nesprejemljiva. Na nekaterih postajališčih je storitev na voljo le ob določenih dnevih«.

4. Območja z omejitvami

Pomembno je, da zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo niso na območjih z omejitvami, kot so poplavno ogrožena območja, erozijska, plazljiva in plazovita območja, vodovarstvena območja in območja kopalnih voda, kar izhaja iz ReSPR50:

- »Na področju načrtovanja prostorskega razvoja se dejavnosti, posegi in raba načrtujejo zunaj območij z omejitvami (kot so poplavna, erozijska, plazljiva in plazovita območja, vodovarstvena območja, območja kopalnih voda).« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 85);
- »Načrtno se zmanjšuje ranljivost naselij in infrastrukture – z umikanjem poselitve in infrastrukture z ogroženih območij, kot so poplavna, erozijska, plazljiva in plazovita območja.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 47);
- »Območja za dolgoročni razvoj ne smejo povečevati ranljivosti prostora na širšem območju naselja, tj. ne smejo povečevati poplavne ogroženosti, ali posegati na naravna razlivna območja ali na druga območja možnih naravnih nesreč, ki izhajajo iz sedanje ali možne ogroženosti, upoštevaje pričakovane posledice podnebnih sprememb.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 52);
- Med kazalniki za spremljanje doseganja ciljev prostorskega razvoja je kazalnik/želen trend: »Število in delež prebivalcev na poplavno ogroženih območjih. Želeni trend: zmanjševanje števila prebivalcev.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 96)
- Med kazalniki za spremljanje doseganja ciljev prostorskega razvoja je kazalnik/želen trend: »Število in delež ogroženih prebivalcev na plazovitih območjih. Želeni trend: zmanjševanje števila prebivalcev.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 96)

5. Razvrednotena območja

Pomembno je, da so zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo na razvrednotenih območjih, kar izhaja iz ReSPR50:

- »V središčih policentričnega urbanega sistema se zagotavlja zadostno število stanovanj in površin za stanovanjsko gradnjo – prednostno se zagotavljajo s prenovo razvrednotenih območij.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 49);
- »Krepi se prenova slabše izkoriščenih delov naselij oziroma razvrednotenih območij, s čimer se zmanjšuje pritisk na nova stavbna zemljišča in prispeva k doseganju ničelne neto letne rasti pozidanih zemljišč po letu 2050.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 28);
- »Do leta 2050 bomo postopno zniževali neto letno rast površin pozidanih zemljišč. Razvrednotena območja bomo redno prenavljali.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 25);

Med kazalniki za spremljanje doseganja ciljev prostorskega razvoja je kazalnik/želen trend: »Delež površin razvrednotenih območij po naseljih. Želeni trend: zmanjševanje.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 96)

Gradnja javnih najemnih stanovanj na razvrednotenih območjih je poudarjena tudi v Strateškem načrtu krožnega gospodarjenja s prostorom 2024–2030:

- »Javna najemna stanovanja je možno zagotoviti skladno z načeli krožnega gospodarjenja s prostorom na območjih, ki so že pozidana, torej v obstoječih objektih, ki so trenutno neizkoriščeni oz. na območjih pozidanih zemljišč, ki jih je potrebno prenoviti (razvrednotena območja) ali na način nadomestnih gradenj na območjih prejšnjih objektov, ki niso več primerni za bivanje in jih ni smiselno in upravičeno prenavljati.« (Kafol Stojanović idr., 2024: 53);
- »Sklad krožnega gospodarjenja s prostorom bo kot sofinancer ali sovlagatelj podpiral predvsem naslednje vrste naložb: na področju oskrbe s stanovanjskimi nepremičninami: javne, zasebne in skupnostne (zadružne) naložbe, ki se izvajajo po načelih krožnega gospodarjenja s prostorom, kar pomeni, da se stanovanjske površine zagotavljajo predvsem z obnovo obstoječega stanovanjskega fonda ali z izgradnjo novih stavb na razvrednotenih zemljiščih.« (Kafol Stojanović idr., 2024: 47).

Pomen razvrednotenih območij v okviru racionalne rabe prostora je poudarjen tudi v Zakonu o urejanju prostora – ZUreP-3:

- »Pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo, organizirana gradnja pa pred razpršeno.« (ZUreP-3, Ur. l. RS, št. 199/21 in posodobitve, 21. člen)

6. Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo

Pomembno je, da so zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo opremljena z gospodarsko javno infrastrukturo oziroma da je ta v njihovi bližini, kar izhaja iz Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3:

- »Gradnja objektov /.../ je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih /.../ ali na zemljiščih, opremljenih s tisto vrsto gospodarske javne infrastrukture, ki jo objekt glede na svoj namen potrebuje za svoje delovanje.« (ZUreP-3, Ur. l. RS, št. 199/21 in posodobitve, 157. člen) Pri tem je opremljeno stavbno zemljišče »stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja, in za katero je mogoče izvesti priključke na javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje, javno kanalizacijsko omrežje« (ZUreP-3, Ur. l. RS, št. 199/21 in posodobitve, 159. člen).
- »/.../ Gradnja objektov je dopustna tudi na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih ali na zemljiščih, ki še niso opremljena z vso gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo objekt potrebuje za svoje delovanje, če se pred ali hkrati z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč z manjkajočo komunalno opremo.« (ZUreP-3, Ur. l. RS, št. 199/21 in posodobitve, 157. člen)

Opremljenost zemljišč za stanovanjsko gradnjo se poudarja tudi v ReSPR50:

- »V središčih policentričnega urbanega sistema se bo skrbelo /.../ za zadostno ponudbo komunalno opremljenih površin za stanovanjsko gradnjo.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 39)

Med kazalniki za spremljanje doseganja ciljev prostorskega razvoja je kazalnik/želen trend: »Razpoložljivost komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo. Cilj: povečanje deleža komunalno opremljenih zemljišč.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 96)

Podrobnejša merila o opremljenosti zemljišč za stanovanjsko gradnjo z gospodarsko javno infrastrukturo določa Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča:

- »Dostop do javnega cestnega omrežja je urejen, če ima enota nepozidanega zemljišča na območjih, ki niso podrobno načrtovana, neposredni stik z javno cesto v širini najmanj 3 m.« (Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča, Ur. l. RS, št. 12/24, 4. člen);
- »Enota nepozidanega zemljišča na območjih, ki niso podrobno načrtovana, je opremljena z javnim elektroenergetskim omrežjem, če se vsaj del enote nepozidanega zemljišča nahaja v 100-metrskem pasu od osi javnega nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja in so izpolnjeni tehnični, lokacijski in stvarnopravni pogoji za možnost priključitve na obstoječe javno nizkonapetostno elektroenergetsko omrežje.« (Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča, Ur. l. RS, št. 12/24, 5. člen);
- »Enota nepozidanega zemljišča na območjih, ki niso podrobno načrtovana, je opremljena z javnim vodovodnim omrežjem, če se vsaj del enote nepozidanega zemljišča nahaja v 50-metrskem pasu od osi obstoječega javnega vodovodnega omrežja in so izpolnjene tehnični, lokacijski in stvarnopravni pogoji za možnost priključitve na obstoječe javno vodovodno omrežje.« (Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča, Ur. l. RS, št. 12/24, 6. člen);
- »Enota nepozidanega zemljišča na območjih, ki niso podrobno načrtovana, je opremljena z javnim kanalizacijskim omrežjem, če se vsaj del enote nepozidanega zemljišča nahaja v 50-metrskem pasu od osi obstoječega javnega kanalizacijskega omrežja in so izpolnjeni tehnični, lokacijski in stvarnopravni pogoji za možnost priključitve na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje.« (Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča, Ur. l. RS, št. 12/24, 7. člen).

7. Bližina delovnih mest in storitev ter družbene infrastrukture

Pomembno je, da so zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo v bližini delovnih mest in storitev ter družbene infrastrukture, kar izhaja iz ReSPR50:

- »Stanovanjska območja se načrtujejo z upoštevanjem bližine raznolikih delovnih mest ter opremljenosti s storitvami splošnega in splošnega gospodarskega pomena /.../ Na stanovanjskih območjih se zagotavlja primerna opremljenost s storitvami splošnega in splošnega gospodarskega pomena ter potrebna opremljenost z družbeno infrastrukturo – na stanovanjskih območjih se lahko izvajajo dejavnosti osnovnega šolstva in zdravstva, socialnovarstvene dejavnosti, dejavnosti za starejše, varstvo otrok, trgovske, poslovne, uslužno-obrtne, gostinske, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in kulturnih storitev ter druge dejavnosti, ki so potrebne za dnevno oskrbo prebivalcev.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 49);
- »V stanovanjskem območju se omogoča pešdostopnost vseh potrebnih vsakodnevnih storitev.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 49);
- »Posebno skrb se nameni razporeditvi dejavnosti in njihovi komplementarnosti. S tem se prispeva k izboljšanju kakovosti življenja, zmanjšanju ogljičnega odtisa na ravni stavb, sosesk in naselij, k povečanju odpornosti proti podnebnim spremembam in k zmanjšanju potreb po širitvi naselij.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 47).

8. Zelene površine

Pomembno je, da so zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo v bližini zelenih površin, kar izhaja iz ReSPR50:

- »Pri načrtovanju, prenovi in gradnji stanovanjskih območij se upoštevajo načela kakovostnega in varnega bivalnega okolja, ki se zagotavlja s primerno gostoto zazidave, arhitekturnim oblikovanjem celotnega stanovanjskega območja in posameznih stavb ter s primerno površino, dostopnostjo in zasnovo javnih odprtih in zelenih površin.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 49);
- »Razvija se kakovostna stanovanjska zazidava – načrtujejo in razvijajo se oblike stanovanjske zazidave, ureditve in medsebojne razmestitve objektov, ki spodbujajo socialne stike med prebivalci ter zagotavljajo primerno večjo gostoto zazidave, hkrati pa zagotavljajo tudi dovolj odprte javne grajene in zelene površine.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 49);
- »Zeleni sistemi naselij vključujejo krajinske prvine, zelene površine ter posamezne dele odprtega prostora na območju posameznega naselja, ki so neločljivo povezani z njegovo zgradbo in funkcioniranjem, podobo in identiteto, kakovostjo bivalnega okolja in prilagajanjem na podnebne spremembe (na primer parki, otroška igrišča, zelenje v soseskah, urbani gozdovi oz. gozdovi s posebnim namenom, drevoredi, vodne in obvodne površine ter vegetacija, zelenice, posamezna drevesa) ter kot celota odgovarjajo na različne potrebe prebivalcev glede uporabe, krepitve zdravja in doživljanja zelenih in drugih odprtih površin mest in drugih naselij.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 49).

Med kazalniki za spremljanje doseganja ciljev prostorskega razvoja sta tudi kazalnika kazalnik/zelen trend:

- »Dostopnost javnih (javno dostopnih) zelenih površin (za urbana naselja): 5 min hoje (300 m) do javne zelene površine v velikosti > 0,5 ha strnjene in zaokrožene območja oz. 15 min hoje (900 m) do javne zelene površine v velikosti > 1 ha strnjene in zaokrožene območja. Cilj: ustrezna dostopnost do zelenih površin za vse prebivalce.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 96);
- »Delež javnih odprtih in zelenih površin v naselju (za urbana naselja). Cilj: vsaj 40 % ureditvenega območja naselja.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 96).

9. Notranji razvoj naselij in območja za dolgoročni razvoj naselij

Pomembno je, da so zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo znotraj ureditvenih območij naselij, kar izhaja Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3:

- »V ureditvenih območjih naselij se razvoj poselitve prednostno načrtuje kot notranji razvoj v prostih, razvrednotenih in nezadostno izkoriščenih območjih z zgoščevanjem in prenovi, ob upoštevanju učinkovite dostopnosti in uravnoveženega razmerja zelenih in grajenih površin ter z varovanjem tipologije in morfologije naselij.« (ZUreP-3, Ur. l. RS, št. 199/21 in posodobitve, 25. člen)
- »Pri načrtovanju notranjega razvoja naselja je treba zagotavljati:
 - primernejšo izkoriščenost in kakovostnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih območij v ureditvenem območju naselja;
 - ohranitev ali vzpostavitev uravnoveženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju;
 - zgoščanje ekstenzivno izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč;
 - učinkovito dostopnost;

- ohranitev in razvoj kakovostnih urbanističnih vzorcev ter prepoznavnih značilnosti naselja in krajine;
- varovanje tipologije in morfologije kulturne dediščine v naseljih;
- ohranjanje narave in varovanje povezanosti ekosistemov;
- zadostno povezanost z infrastrukturo.« (ZUreP-3,Ur. l. RS, št. 199/21 in posodobitve, 27. člen)

Notranji razvoj naselij se poudarja tudi v ReSPR50:

- »Zakon je uvedel instrumente, ki jim strategija sledi pri uveljavljanju izvajanja notranjega razvoja naselij. Ob tem strategija dodatno krepi načrt učinkovite prostorske organizacije, podprte s trajnostno mobilnostjo.« (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023: 22)

Zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo so lahko tudi na območjih za dolgoročni razvoj naselij, kar izhaja Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3:

- »Ureditveno območje naselja se etapno širi v območje za dolgoročni razvoj naselja glede na utemeljene potrebe posameznega naselja in tako, da se najprej širi na del, ki je glede na lego in funkcionalnost bližji naselju. Širitev ureditvenega območja naselja je dopustna, če:
 - razvoja ni mogoče zagotoviti z notranjim razvojem v ureditvenem območju naselja in je z bilanco površin, v strokovnih podlagah utemeljeno izkazano, da je izkoriščena večina površin, primernih za gostitve, prenavo ali spremembo rabe;
 - je v regionalnem prostorskem planu utemeljeno izkazano, da se zaradi demografskih gibanj in razvojne zmogljivosti naselja večajo potrebe po zazidljivih zemljiščih;
 - je skladna s pravnimi režimi in področnimi predpisi.« (ZUreP-3,Ur. l. RS, št. 199/21 in posodobitve, 28. člen);
- »Za dolgoročni razvoj naselja se določijo tista zemljišča, ki so v neposredni bližini območja naselja in večinoma še niso namenjena poselitvi, ter so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja kmetijskih zemljišč, varstva okolja, ohranjanja narave, varovanja gozdov ali varstva kulturne dediščine manj pomembna, je pa na njih dolgoročno smiselna funkcija poselitve glede na:
 - naravne danosti;
 - veljavne pravne režime in področne predpise;
 - dostopnost do gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture oziroma možnosti zagotavljanja komunalne opremljenosti;
 - možnost zagotavljanja javnega potniškega prometa;
 - možnosti zagotavljanja stanovanjskih območij z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi;
 - možnost vključitve v zeleni sistem naselja;
 - možnost izboljšanja urbanistične urejenosti in ohranjanja, izboljšanja ali oblikovanja nove prepoznavne podobe naselja.« (ZUreP-3,Ur. l. RS, št. 199/21 in posodobitve, 29. člen).

2.4 ZEMLIŠKOKNJIŽNO STANJE

Za določitev primernosti zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo je smiselno preveriti tudi stvarnopravne pravice na zemljiščih, na katerih se načrtuje gradnja, saj lahko te izkazujejo določene prepovedi in omejitve. Poleg osnovnega pravnega položaja (to je lastninske pravice) je zato smiselno preveriti tudi širši pravni položaj nepremičnine, ki poleg lastninske pravice vključuje vse druge pravice in pravna dejstva, ki nepogojno ali pogojno omejujejo ali izključujejo vknjiženo lastninsko pravico na nepremičnini. To so predznamenovana lastninska pravica, vknjižena ali predznamenovana izvedena pravica in pravna dejstva, zaznamovana v zemljiški knjigi. Povzetek pregleda zemljiškooknjižnega stanja je prikazan v prilogi *Pregled stanja v zemljiški knjigi*.

3 OBSTOJEČI PODATKOVNI VIRI ZA VZPOSTAVITEV EVIDENCE PRIMERNIH ZEMLJIŠČ V LASTI JAVNIH PRAVNIH OSEB ZA JAVNO STANOVANJSKO GRADNJO

Za vzpostavitev evidence primernih prostih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo smo proučili obstoječe javno dostopne podatkovne vire. Cilj je bil pridobiti podatke in informacije o stanju in primernosti zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo. Podatkovne vire smo izbirali glede na to, katere lastnosti želimo opredeliti na zemljiščih. Nabor iskanih lastnosti je bil določen v skladu z izbranimi prostorskimi in urbanističnimi merili. Ta so opredeljena in podrobneje opisana v poglavju 2.3. Podatki so se zbirali na dveh ravneh, in sicer na državni in občinski.

3.1 PODATKI ZA VZPOSTAVITEV EVIDENCE PRIMERNIH PROSTIH ZEMLJIŠČ V LASTI JAVNIH PRAVNIH OSEB

V preglednici 1 je naveden nabor podatkov, potrebnih za vzpostavitev evidence primernih prostih zemljišč v lasti javnih pravnih oseb za javno stanovanjsko gradnjo. Navedena sta podatkovna zbirka, iz katere smo pridobili podatke, podatkovni niz, ki smo ga uporabili, opredeljen pa je tudi namen njihove uporabe v okviru izvedbe raziskovalnega projekta.

Pridobljene podatke je bilo treba pred izvedbo analize ustrezno pripraviti in oblikovati v strukturo, primerno za nadaljnjo uporabo. Podrobnosti so navedene v poglavju 4.

Preglednica 1: Nabor podatkov, potrebnih za vzpostavitev evidence primernih prostih zemljišč v lasti javnih pravnih oseb za zagotovitev javnih najemnih stanovanj.

Prostorski sloj	Podatkovni niz	Namen uporabe	Vir in datum veljavnosti/prevzema/obdelave
Kataster nepremičnin	parcele	za določitev parcel in njihove površine	https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data 4. 12. 2024
Kataster nepremičnin	lastništvo parcel – pravne osebe	Za določitev pravnih oseb, ki so lastniki parcel.	https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data 4. 12. 2024
	lastništvo parcel – javne pravne osebe	Za določitev, ali je lastnik parcele javna pravna oseba.	Izdela GURS UMVN na osnovi stanja podatkov 27. 12. 2022
Kataster nepremičnin	stavbe	obrisi stavb za ugotavljanje zasedenosti prostora	https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data 4. 12. 2024
Zbirka prostorskih aktov	namenska raba prostora	za ugotavljanje ustrezne namenske rabe stavbnih zemljišč	1. 2. 2025 (datum prevzema podatkov)
Generalizirana namenska raba	generalizirana namenska raba prostora	Za ugotavljanje ustrezne namenske rabe stavbnih zemljišč, če občina nima sprejetega Občinskega prostorskega načrta.	1. 2. 2025 (datum prevzema podatkov)
Evidenca stavbnih zemljišč	poseljena zemljišča	za ugotavljanje zasedenosti prostora	https://pis.eprostor.gov.si/pis/evidenca-stavbnih-zemljisc 16. 12. 2024 (datum prevzema podatkov)
Dejanska raba javne cestne infrastrukture	sloj javnih cest	za ugotavljanje zasedenosti prostora	https://portal.drsc.si/draba 16.12. 2024 (datum prevzema)
Dejanska raba javne železniške infrastrukture	sloj javnih železnic	za ugotavljanje zasedenosti prostora	https://portal.drsc.si/draba 16. 12. 2024 (datum prevzema)
Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture	cesta	Za ugotavljanje oddaljenosti od javne ceste, na katero je mogoča priključitev. Za ugotavljanje zasedenosti prostora na območjih, ki nimajo podatkov o dejanski rabi občinske cestne infrastrukture.	https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data 17. 2. 2025

Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture	železnica	Za ugotavljanje zasedenosti prostora na območjih, ki nimajo podatkov o dejanski rabi javne železniške infrastrukture.	https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data 17. 2. 2025
Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture	vodovod	Za ugotavljanje oddaljenosti od voda, na katerega je mogoča priključitev.	https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data 17. 2. 2025
Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture	kanalizacija	Za ugotavljanje oddaljenosti od voda, na katerega je mogoča priključitev.	https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data 17. 2. 2025
Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture	elektrika	Za ugotavljanje oddaljenosti od voda, na katerega je mogoča priključitev.	https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data 17. 2. 2025
Evidenca Funkcionalno razvrednotenih območij (FRO)	FRO	za ugotavljanje primernosti za revitalizacijo za izbrani namen	http://crp.gis.si/ 11. 1. 2025
Poplavna nevarnost	integralna karta poplavne nevarnosti – velika nevarnost	za določitev lastnosti zemljišč	http://www.evode.gov.si/index.php 20. 12. 2024
Poplavna nevarnost	integralna karta poplavne nevarnosti – srednja nevarnost	za določitev lastnosti zemljišča.	http://www.evode.gov.si/index.php 20. 12. 2024
Poplavna nevarnost	integralna karta poplavne nevarnosti – majhna nevarnost	za določitev lastnosti zemljišč	http://www.evode.gov.si/index.php 20. 12. 2024
Poplavna nevarnost	integralna karta poplavne nevarnosti – preostala nevarnost	za določitev lastnosti zemljišč	http://www.evode.gov.si/index.php 20. 12. 2024
Vodovarstvena območja – zajetje in prvo območje	vodovarstvena območja – državna raven	za določitev lastnosti zemljišč	http://www.evode.gov.si/index.php 15. 4. 2024
Vodovarstvena območja – zajetje in prvo območje	vodovarstvena območja – občinska raven	za določitev lastnosti zemljišč	http://www.evode.gov.si/index.php 5. 1. 2024
Dostopnost do javnega potniškega prometa	občina	za določitev lastnosti zemljišč	Nared idr. (2024)
Javni potniški promet	železniški promet	za določitev lastnosti zemljišč	https://ncup.si/sl

			26. 10. 2024 (datum pridobitve za leto 2024)
Javni potniški promet	medkrajevni avtobusni promet	za določitev lastnosti zemljišč	https://ncup.si/sl 26. 10. 2024 (datum pridobitve za leto 2024)
Javni potniški promet	mestni avtobusni promet	za določitev lastnosti zemljišč	LPP: https://www.lpp.si/ 26. 10. 2024 (datum pridobitve za leto 2024) za MO Ljubljana Maprom: vir pridobljen, neposredno od prevoznika po e-pošti v formatu GTFS za MO Maribor 26. 10. 2024 (datum pridobitve za leto 2024) Arriva: vir pridobljen, neposredno od prevoznika po e-pošti v formatu GTFS za (mestne) občine Ptuj, Piran, Novo mesto, Kranj in Koper (mestni linijski prevoz potnikov) 26. 10. 2024 (datum pridobitve za leto 2024) Nomago: vir, pridobljen neposredno od prevoznika po e-pošti v nestandardnem zapisu za (mestne) občine Velenje, Celje, Sevnica, Krško, Brežice, Postojna in Nova Gorica (mestni linijski prevoz potnikov) 26. 10. 2024 (datum pridobitve za leto 2024) Avtobusni promet Murska Sobota: digitalizacija voznih redov za MO Murska Sobota 26. 10. 2024 (datum pridobitve za leto 2024) Jesenice: digitalizacija voznih redov za občino Jesenice

			26. 10. 2024 (datum pridobitve za leto 2024)
Zbirka podatkov o graditvi objektov	akti o graditvi – zaključeni in v pripravi	za določitev lastnosti zemljišč	https://pis.eprostor.gov.si/pis-ua-jv/seznam.html 17. 2. 2025
Občinski podrobni prostorski načrti	območja predvidenih OPPN	za določitev lastnosti zemljišč	https://pis.eprostor.gov.si/pis/tematski-zbirni-sloji/podatki-prostorsko-nacrtovanje 19. 11. 2024 (datum prevzema)
Register prostorskih enot	občine	za določitev povezave s prostorsko enoto	https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data 16. 2. 2025
Register prostorskih enot	statistične regije	za določitev povezave s prostorsko enoto	https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data 16.2.2025
Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo	Občina, v kateri je naselje opredeljeno kot PROSO.	za določitev lastnosti zemljišč	Pogačar idr. (2016)
Središča v policentričnem urbanem sistemu	Občina, v kateri je naselje I.–IV. ravni.	za določitev lastnosti zemljišč	Ministrstvo za naravne vire in prostor (2023)
Stopnja centralnosti naselij	Občina, v kateri je naselje z ustrežno stopnjo centralnosti (do vključno središča medobčinskega pomena).	za določitev lastnosti zemljišč	Nared idr. (2016) Nared idr. (2024)

4 NAČRT PRIPRAVE EVIDENCE PRIMERNIH ZEMLJIŠČ V LASTI JAVNIH PRAVNIH OSEB ZA JAVNO STANOVANJSKO GRADNJO

Načrt priprave evidence primernih zemljišč v lasti javnih pravnih oseb za javno stanovanjsko gradnjo izhaja iz osnovnega cilja, ki je evidentirati primerna zemljišča v javni lasti, ki bi jih bilo mogoče uporabiti za javno stanovanjsko gradnjo. Določeni so bili logični koraki, ki vodijo do nabora ustreznih zemljišč za oblikovanje evidence primernih zemljišč v lasti javnih pravnih oseb za zagotovitev javnih najemnih stanovanj.

Priprava nabora ustreznih zemljišč obsega pet glavnih korakov:

1. določitev meril za primernost zemljišč,
2. obdelava vhodnih podatkov za izločitev neustreznih zemljišč,
3. pripis izbranih lastnosti na zemljišča,
4. določitev primernih zemljišč,
5. ovrednotenje primernih zemljišč glede na njihove lastnosti.

Podrobnosti vsakega koraka so opredeljene v nadaljevanju.

4.1 DOLOČITEV MERIL ZA PRIMERNOST ZEMLJIŠČ

Prostorska in urbanistična merila za določitev primernosti zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo, ki so opredeljena v poglavju 2.3, so bila razdeljena v tri sklope:

1. izločitvena merila: z njimi se izločijo zemljišča, ki niso primerna za javno stanovanjsko gradnjo;
2. vrednostna merila: z njimi se določijo vrednosti za razvrščanje neizločenih zemljišč po primernosti za javno stanovanjsko gradnjo;
3. dodatna merila za analizo pilotnih območij.

Izločitvena merila

1. Središča v policentričnem urbanem sistemu in stopnja centralnosti naselij

Upoštevana so bila središča v policentričnem urbanem sistemu od I. do IV. ravni, kot so določena v ReSPR50 (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023), in naselja od 1. do 4. stopne centralnosti (do vključno s središči medobčinskega pomena) (Nared idr., 2016). Da se ne izločijo stična naselja, ki so organsko povezana s temi središči oziroma naselji in s tem prav tako primerna za javno stanovanjsko gradnjo, se bile upoštewane občine, v katerih so ta središča oziroma naselja.

2. Dostopnost do sistema javnega potniškega prometa

Upoštewane so bile občine, za katere so jih Nared idr. (2024) navedli, da imajo dovolj kakovosten javni potniški promet, konkurenčen avtomobilskemu prometu.

3. Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO)

Upoštewane so bile občine z naselji, opredeljenimi kot PROSO. Zaradi poenotenja z drugimi merili se je kot prostorska raven upoštevala občina.

4. Območja z omejitvami

Upoštevana so bila poplavna in vodovarstvena območja (za natančnejšo opredelitev glej poglavje 4.2), medtem ko erozijska, plazljiva in plazovita območja niso bila upoštevana, saj so podrobne karte v merilu 1 : 25.000 izdelane le za nekatere občine. Zaradi tega vse občine ne bi mogle biti obravnavane po enakem merilu. Karta na ravni Slovenije ni uporabna, saj je v merilu 1 : 250.000.

Vrednostna merila

1. Območja z omejitvami

Upoštevana so bila poplavna območja srednje, majhne in preostale poplavne nevarnosti.

2. Dostopnost do sistema javnega potniškega prometa

Upoštevana so bila ta podmerila:

- dostopnost do železniške postaje ali postajališča (do 1 km in pogostnost 46 voženj ali več),
- dostopnost do postaje ali postajališča medkrajevnega javni potniškega prometa (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več),
- dostopnost do postaje ali postajališča javnega potniškega mestnega prometa (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več),
- sposobnost mesta za podaljšanje linije javnega potniškega prometa.

Merila so bila določena na podlagi študije o dostopnosti avtobusnih postajališč (glej Gabrovec in Bole, 2006, ter Gabrovec idr., 2025) in priporočil iz ReSPR50 glede dostopnosti do železniške postaje ali postajališča (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023).

3. Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO)

Upoštevana so bila naselja, ki so opredeljena kot PROSO in razdeljena v tri skupine (Pogačar idr., 2016):

- najbolj primerno za PROSO,
- primerno za PROSO,
- najmanj primerno za PROSO.

4. Razvrednotena območja

Upoštevana so bila območja, ki so opredeljena kot FRO (do 50 % prekrivnost zemljišča s FRO).

5. Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo (GJI)

Upoštevana so bila ta podmerila:

- energetska infrastruktura – infrastruktura za prenos in distribucijo električne energije (oddaljenost do 100 m),
- komunalna infrastruktura – vodovod, kanalizacija (oddaljenost do 50 m),
- javni dostop – neposredna priključitev na javno cesto v širini najmanj 3 m (oddaljenost 0 m).

Merila so bila določena v skladu z veljavnim Pravilnikom o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča (Ur. l. RS, št. 12/24).

6. Velikost zemljišč

Kot merilo za vrednotenje so bile upoštevane tudi velikosti zemljišč, za katera smo ugotovili, da so primerna za javno stanovanjsko gradnjo.

Dodatna merila za podrobnejšo analizo pilotnih območij

Za podrobnejšo analizo pilotnih območij v naslednji fazi raziskovalnega projekta so bila upoštevana dodatna prostorska in urbanistična merila:

- bližina delovnih mest, storitev in družbene infrastrukture,
- zelene površine,
- notranji razvoj naselij in območja za dolgoročen razvoj naselij.

Nekatera merila na pilotnih območjih, ki so sicer že bila obravnavana kot vrednostna merila, so bila dodatno poglobljeno analizirana, predvsem merilo »območja z omejitvami«, ki vključuje različne varstvene režime (npr. območja varstva kulturne dediščine, območja kopalnih voda, priobalna območja, vodna zemljišča ter varovalne koridorje v sklopu obstoječe in načrtovane gospodarske javne infrastrukture), in merilo »opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo«.

Podlaga za analizo pilotnih območij so bili prostorski izvedbeni pogoji, opredeljeni v občinskih prostorskih načrtih (OPN), prostorskih redih občin (PRO) in prostorskih izvedbenih aktih (PIA)

Še pred začetkom analize pilotnega območja se je najprej preverilo, ali je izbrano zemljišče (še) razpoložljivo oziroma ali je že pozidano/zasedeno.

4.2 OBDELAVA VHODNIH PODATKOV ZA IZLOČITEV NEUSTREZNIH POVRŠIN ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ

Podatki so bili pridobljeni iz virov, ki so navedeni v poglavju 3.1.

Izveden je bil njihov prenos v okolje obdelave PostgreSQL + PostGIS in njihovo preoblikovanje za uporabo.

V nadaljevanju je za vsak podatkovni vir opisan način obdelave za namen te naloge. Navedeni podatkovni viri so bili potrebni za izločitev neustreznih zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj.

4.2.1 Obdelava podatkov o namenski rabi prostora

Namenska raba prostora je osnova za določanje primernih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo. Večina občin ima sprejete občinske prostorske načrte (OPN), ki so vir za namensko rabo prostora. Za 23 občin, ki nimajo sprejetih OPN, so bili podatki prevzeti iz generalizirane namenske rabe. To so občine:

- Beltinci,
- Bistrica ob Sotli,

- Bloke,
- Celje,
- Izola,
- Kobilje,
- Koper,
- Kozje,
- Kranjska Gora,
- Lenart,
- Lendava,
- Luče,
- Lukovica,
- Maribor,
- Miklavž na Dravskem polju,
- Pesnica,
- Piran,
- Puconci,
- Slovenska Bistrica,
- Sveta Ana,
- Šmartno ob Paki,
- Solčava,
- Štore.

V nadaljnjo uporabo so bili prevzeti le poligoni s podrobno namensko rabo SS (stanovanjske površine) ali CU (osrednja območja centralnih dejavnosti). Za 23 občin, ki v generalizirani namenski rabi nimajo enotne oznake podrobne namenske rabe, je bila s pregledom določena preslikava v oznake, kot se uporabljajo v OPN.

Tako dobljeni poligoni so bili prostorsko združeni, ločeno za SS in CU. S tem so se dotikajoči poligoni povezali, kar omogoča pridobitev ustrežnejših podatkov o površinah. V nadaljevanju se zato obravnavajo območja in površine zemljišč, ne pa posamezne zemljiške parcele. Gradnja javnih najemnih stanovanj namreč zahteva ustrezno velikost in obliko zemljišč za gradnjo, ki so praviloma sestavljena iz večjih zemljiških parcel ali njihovih delov.

4.2.2 Izločitev neustreznih površin za gradnjo javnih najemnih stanovanj

V nadaljevanju so bili iz dobljenih površin izločeni tisti deli teh površin, ki glede na izbrana merila niso primerne za gradnjo javnih najemnih stanovanj.

Izločitev poseljenih zemljišč

Površine poseljenih zemljišč so že zaseden prostor, zato so bile izločene iz območij namenske rabe SS in CU. Poseljenim zemljiščem je določena podrobnejša dejanska raba. Ker podatki o poseljenih zemljiščih ne ponazarjajo ažurnega stanja v prostoru, se v tej fazi dela kot zaseden prostor iz sloja območij SS in CU niso izločila nekatera območja.

- Če ima pozidano zemljišče (PZ) vsaj eno rabo:
 - 3410: izpraznjeno ali neizgrajeno območje,
 - 9000: območje z neopredeljeno rabo.

To so namreč lahko potencialno prosta območja.

Ker so poseljena zemljišča rezultat masovnega zajema, je lahko v sloju določen delež napak, ki je posledica nerazpoložljivosti potrebnih podatkov v času zajema ali človeškega dejavnika. Zato se iz sloja območij SS in CU niso izločila območja s pripisano dejansko rabo, ki se na namenski rabi SS in CU praviloma ne pojavljajo.

- Zemljišče iz sloja območij SS in CU ni bilo izločeno, če je na PZ pripisana dejanska raba:
 - 3181: območje parka,
 - 3182: območje za vrtničkarstvo,
 - 3183: območje komunalne zelenice,
 - 3232: območje heliporta,
 - 3410: izpraznjeno ali neizgrajeno območje,
 - 9000: območje z neopredeljeno rabo.

Za ta območja je smiselna naknadna preveritev stanja zemljišč.

Poseljeno zemljišče lahko tvori ena parcela ali več teh. Če je bilo na območju poseljenega zemljišča več parcel in na njih ni bilo objekta, so se v fazi masovnega zajema označile s šifro neskladja 4. Šifra neskladja 4 označuje potencialno prosto zemljišče. Po izvedeni verifikaciji masovnega zajema v fazi vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč s strani občin bodo ta območja ali opredeljena kot sestavni del poseljenih zemljišč ali kot nepozidana stavbna zemljišča. Za ta območja je smiselna naknadna preveritev stanja zemljišč.

Navedene dejanske rabe poseljenih zemljišč so bile pripisane zemljiščem kot dodatna lastnost za določitev primernosti.

Izločitev območij dejanske rabe javne državne cestne infrastrukture

Površine, ki jim je določena dejanska raba javne državne cestne infrastrukture, so zaseden prostor, zato so bile izločene iz sloja območij SS in CU.

Izločitev dejanske rabe javne občinske cestne infrastrukture

Površine, ki jim je določena dejanska raba javne občinske cestne infrastrukture, so zaseden prostor, zato so bile izločene iz sloja območij SS in CU.

22 občin nima vnesenih podatkov o dejanski rabi javnih občinskih cest, zato je bil v teh primerih za izločitev uporabljen linijski sloj cest iz GJI, pri čemer je bila širina določena glede na Bazo cestnih podatkov. Gre za občine:

- Cankova,
- Cerknica,
- Cirkulane,
- Destrnik,
- Dobje,
- Gorenja vas-Poljane,
- Hodoš,
- Ig,

- Kranj,
- Luče,
- Moravske Toplice,
- Mozirje,
- Pesnica
- Podčetrtek,
- Radenci,
- Razkrižje,
- Rogašovci,
- Sveta Ana,
- Vodice,
- Vrhnika,
- Železniki,
- Žiri.

Izločitev dejanske rabe javne železniške infrastrukture

Površine, ki jim je določena dejanska raba javne železniške infrastrukture, so zaseden prostor, zato so bile izločene iz sloja območij SS in CU.

Ponekod podatki o dejanski rabi železnic niso popolni (npr. središče Ljubljane), zato je bil uporabljen linijski sloj železnic iz GJI, pri čemer je bila širina določena glede na enotirnost in dvotirnost proge.

Izločitev obrisov stavb

Zaradi neažurnosti podatkov o poseljenih zemljiščih so bile dodatno izločene površine, ki jih pokrivajo obrisi stavb.

Izločitev območij velike poplavne nevarnosti

Če režim še ni bil prevzet v namensko rabo prostora posamezne občine, se je izločil iz sloja območij SS in CU.

Izločitev vodovarstvenih območij, ki jih določa država

V kolikor režim še ni prevzet v namensko rabo prostora posamezne občine se ga je iz sloja območij SS in CU izločilo.

Izločitev vodovarstvenih območij, ki jih določajo občine

Če režim še ni bil prevzet v namensko rabo prostora posamezne občine, se je izločil iz sloja območij SS in CU.

Izločitev parcel, ki niso v celoti v lasti javnih pravnih oseb

V skladu z merili, določenimi za ta projekt, so bile kot primerne površine za gradnjo javnih najemnih stanovanj določena le tista zemljišča, ki so v celoti v lasti javnih pravnih oseb. Površine, ki niso v celoti v lasti javnih pravnih oseb, so bile izločene iz sloja območij SS in CU.

Na parcele so bili pripisani podatki o lastnikih, ki so pravne osebe. Podatki o pravnih osebah, ki so verjetno javne, izhajajo iz analize, ki jo je Urad za množično vrednotenje nepremičnin Geodetske uprave Republike Slovenije objavil konec leta 2023 na osnovi stanja podatkov s 17. decembra 2022. V njej so bile pravne osebe razvrščene v te skupine javnih pravnih oseb:

- družbena lastnina,
- država,
- javno dobro,
- občine,
- lokalna skupnost.

Podatki niso nujno pravilni na ravni posamezne pravne osebe, ocenjujemo pa, da so bili v času tega projekta najboljši v smislu popolnosti. Za ta projekt so bile kot javne pravne osebe pojmovane vse pravne osebe, ki so navedene v omenjeni analizi, dodatno so bile vključene še nekatere pravne osebe, za katere se je med uporabo ugotovilo, da v podatkih manjkajo (npr. matična številka: 5854814000, naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA).

Določitev, ali je neka parcela v celoti v lasti javnih pravnih oseb, je bila izvedena prek izračuna skupnega deleža lastništva javnih pravnih oseb, ki je moral biti 100-odstoten.

Če je na parceli več solastnikov, ki so javne pravne osebe, sta bila na parcelo zapisana niz vseh različnih matičnih številok teh oseb in niz različnih nazivov teh oseb.

S tako pridobljenim slojem parcel v 100-odstotni lasti javnih pravnih oseb je bil izveden presek z nepozidanimi zemljišči območji iz sloja območij SS in CU. Pri tem so bile izločene vse površine teh zemljišč, ki niso v 100-odstotni lasti javnih pravnih oseb. Na ustrezne parcele so bili dodani podatki o lastništvu.

Sosednja zemljišča so bila združena ne glede na podrobno namensko rabo (SS, CU), saj je bila v nadaljevanju pomembna predvsem ustrezna velikost in oblika teh zemljišč ne glede na morebitno mešano podrobno namensko rabo.

Izločitev območij, ki so po združevanju še vedno neustrezne oblike in/ali površine

Gradnja javnih najemnih stanovanj zahteva ustrezno velikost in obliko zemljišč za gradnjo. Da bi pridobili podatek o razpoložljivosti zemljišč primerne velikosti in oblike, smo izločili zemljišča, ki so preozka za smiselno pozidavo. Izločena so bila zemljišča, v katera se ne da vrisati kroga, ki ima vsaj 20 m premera.

4.2.3 Pregled izločenih površin zemljišč

Preglednica 2 prikazuje zmanjševanje skupne površine zemljišč glede na posamezne korake izločanja neustreznih območij:

- v prvem stolpcu je naveden korak obdelave glede na zgornje opise izločanja neustreznih območij;
- v drugem stolpcu je navedena skupna površina zemljišč po izvedeni posamezni izločitvi neustreznih območij;
- v tretjem stolpcu je navedeno, za koliko se je zmanjšala skupna površina zemljišč glede na prejšnji korak.

Preglednica 2 torej prikazuje, kako se zmanjšuje začetna skupna površina zemljišč po izvedbi vsake izločitve. Po izvedbi vseh izločitev neustreznih območij ostane približno 1.100 hektarjev zemljišč, ki so primerna za nadaljnjo obravnavo.

Preglednica 2: Zmanjševanje skupne površine zemljišč glede na posamezne korake izločanja neustreznih območij

Korak obdelave	Skupna površina zemljišč (m ²)	Zmanjšanje skupne površine glede na prejšnji korak obdelave (m ²)
NRP SS CU	349.806.702	
izločitev PZ	130.019.727	219.786.975
izločitev državnih cest	126.966.761	3.052.966
izločitev občinskih cest	106.607.267	20.359.494
izločitev železnice	106.087.816	519.451
izločitev stavb	103.700.550	2.387.266
izločitev poplav	103.415.731	284.819
izločitev vodovarstvenih območij države	103.329.848	85.883
izločitev vodovarstvenih območij občin	103.311.475	18.373
izločitev nejavnih parcel	17.268.688	86.042.787
izločitev zaradi neustrezne oblike ali površine	11.069.530	6.199.158

4.3 PRIPIS IZBRANIH LASTNOSTI NA ZEMLJIŠČA

Na zemljišča, določena v poglavju 4.2, so bile v nadaljevanju pripisane lastnosti, ki pomagajo pri presoji njihove ustreznosti za javno stanovanjsko gradnjo. S temi lastnostmi se torej lahko določa, katera zemljišča so bolj ustrezna za gradnjo, oziroma se jih razvršča po primernosti.

Podatki za pripis lastnosti so bili pridobljeni iz virov, ki so navedeni v poglavju 3.1. Izveden je bil njihov prenos v okolje obdelave PostgreSQL + PostGIS in njihovo preoblikovanje za uporabo.

Pripis podatkov Registra prostorskih enot (RPE)

Izbranim zemljiščem je bil pripisan podatek prostorske enote, v kateri so:

- naselje,
- občina,
- statistična regija.

Pripis števila in nabora različnih javnih pravnih oseb

Podatki določajo število in nabor javnih pravnih oseb na posameznem zemljišču. Če je oseb več, so posamezne vrednosti ločene s podpičji.

Pripis deleža razvrednotenih območij

Izbranim zemljiščem je bil pripisan podatek o morebitnem obstoju funkcionalne degradacije. Na zemljišče je bil naveden delež površine, na kateri je določena razvrednotenost po podatkih funkcionalno razvrednotenih območij (FRO).

Pripis razdalje do ustreznih linijskih objektov GJI

Na izbrana zemljišča je bila pripisana najkrajša razdalja do linijskih objektov GJI:

- ceste (brez avtocest, hitrih cest, javnih poti za kolesarje, gozdnih cest, planinskih poti),
- elektrika (napetost do vključno 20 kV),
- vodovod,
- kanalizacija (mešalni ali fekalni vod).

Pripis razdalje in pogostnost javnega potniškega prometa

Na izbrana zemljišča so bili pripisani podatki o najkrajši razdalji do postaje javnega potniškega prometa in pogostnost voženj za:

- železnico,
- medkrajevni avtobus,
- mestni avtobus.

V tem sklopu je bil pripisan tudi podatek o tem, ali se v občini, kjer leži zemljišče, izvaja mestni promet (da/ne), saj je ta načeloma bolj prilagodljiv in je možno sklepati na njegovo razširitev v primeru novih potreb.

Pripis deleža poplavne nevarnosti

Na izbrana zemljišča so bili pripisani podatki o deležu zemljišča, ki leži na območju poplavne nevarnosti:

- srednja poplavna nevarnost,
- majhna poplavna nevarnost,
- preostala poplavna nevarnost.

Pripis deleža PZ, ki ni bil izločen zaradi rabe ali šifre neskladja, ki lahko omogoča gradnjo

Na izbrana zemljišča so bili pripisani podatki o deležu zemljišča, ki leži na območju podrobnejših dejanskih rab poseljenih zemljišč, ki so potencialno prosta. Navedena je oznaka rabe ali šifra neskladja.

Pripis deleža že zgrajenih objektov ali objektov v pripravi

Na izbrana zemljišča so bili pripisani podatki o deležu zemljišča, ki leži na območju zaključenih gradbenih aktov ali aktov v pripravi.

Pripis ustreznosti občine za gradnjo javnih najemnih stanovanj

Na zemljišča celotne občine so bili pripisani podatki o ustreznosti občine za gradnjo javnih najemnih stanovanj (da/ne) glede na prostorska in urbanistična merila, katerih prostorska enota določanja je bila občina:

- središča v policentričnem urbanem sistemu in stopnja centralnosti naselij,
- dostopnost do sistema javnega potniškega prometa,
- prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO).

Pripis deleža OPPN

Na izbrana zemljišča so bili pripisani podatki o deležu zemljišča, ki leži na območju, kjer se zahteva izdelava OPPN.

Pripis deleža SS in CU

Podatki omogočajo odločanje glede na delež zemljišča, ki je po podrobni namenski rabi SS ali CU. Zemljišča so bila namreč ob koncu obdelave v poglavju 4.3 združena ne glede na podrobno namensko rabo, zato je bil v tem koraku pripisan delež posamezne podrobne namenske rabe (SS in CU).

4.4 DOLOČITEV PRIMERNIH ZEMLJIŠČ

V primeru obravnave vseh občin je bilo kot primernih za nadaljnje odločanje določenih 2.458 zemljišč v skupni površini 1.100 hektarjev, ki so v 190 občinah. Pri tem je največje zemljišče veliko 150.000 m², najmanjše pa 400 m². Porazdelitev po površini je prikazana v preglednici 3.

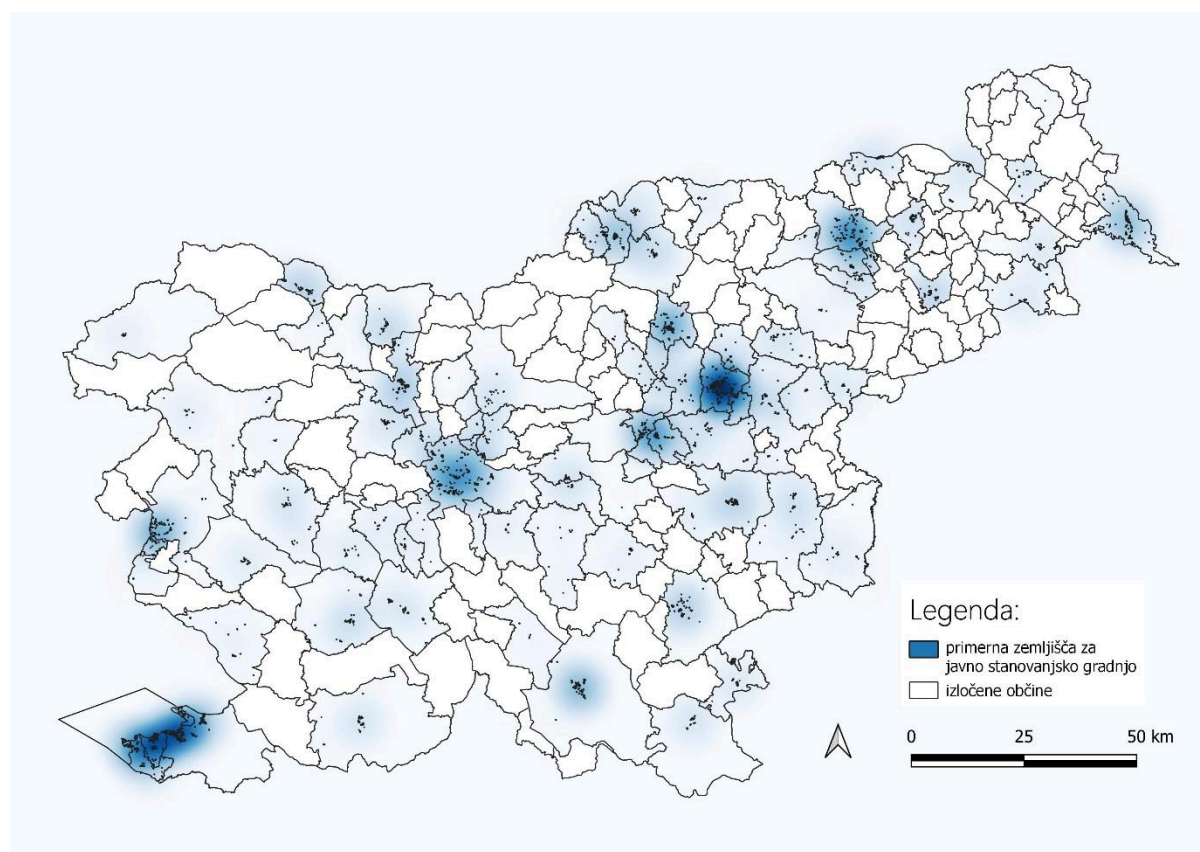
Preglednica 3: Število in površine primernih zemljišč brez izločenih občin glede na ustreznost za gradnjo javnih najemnih stanovanj

Površina (m ²)	Število	Delež (%)
do 1.000	767	31,2
od 1.000 do 2.000	740	30,1
od 2.000 do 5.000	287	11,7
od 5.000 do 10.000	136	5,5
od 10.000 do 20.000	78	3,2
od 20.000 do 50.000	435	17,7
več kot 50.000	15	0,6

Če pri zgornjih zemljiščih dodamo zahtevo, da so v občini, ki je ustrezna glede na merila občin, je takih 1.894 zemljišč s skupno površino 880 hektarjev in v 82 občinah. Porazdelitev zemljišč po površini je prikazana v preglednici 4.

Preglednica 4: Število in površine primernih zemljišč z izločenimi občinami glede na ustreznost za gradnjo javnih najemnih stanovanj

Površina (m ²)	Število	Delež (%)
do 1.000	580	30,6
od 1.000 do 2.000	569	30,0
od 2.000 do 5.000	221	11,7
od 5.000 do 10.000	108	5,7
od 10.000 do 20.000	59	3,1
od 20.000 do 50.000	342	18,1
več kot 50.000	15	0,8



Slika 5: Vsa primerna zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo z upoštevanjem izločitvenih meril (ilustracija: Dominik Fajdiga)

Podatki o številu in površini primernih zemljišč na ravni občin so prikazani v prilogi 1.

4.5 OVREDNOTENJE PRIMERNIH ZEMLJIŠČ GLEDE NA NJIHOVE LASTNOSTI

Glede na nekatere lastnosti, ki so bile pripisane zemljiščem (poglavje 4.3), so bila zemljišča razvrščena glede na primernost za javno stanovanjsko gradnjo. To se je izvedlo prek vrednotenja pripisanih lastnosti glede na vrednosti, ki jih določajo vrednotna merila. Vrednotenje se je izvedlo s točkovanjem. Vsakemu zemljišču se je na podlagi tega pripisala vsota vseh točk. V nadaljevanju je opisano in v preglednici 5 tudi prikazano vrednotenje lastnosti zemljišč glede na posamezna vrednotna merila.

Območja z omejitvami

Ovrednotena so bila poplavna območja srednje, majhne in preostale poplavne nevarnosti. Razpon mogoče vrednosti točk je bil med –3 in 0.

Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO)

Ovrednotena so bila območja, ki so opredeljena kot PROSO. Razpon mogoče vrednosti točk je bil med 0 in 2.

Razvrednotena območja

Ovrednotena so bila območja, ki so opredeljena kot FRO. Mogoči vrednosti točk sta bili 0 in 2.

Velikost zemljišča

Ovrednotena so bila velika, večja, srednje velika, majhna in zelo majhna zemljišča. Razpon točk je bil med 0 in 4.

Dostopnost do sistema javnega potniškega prometa

Ovrednotene so bile razdalje do postaje/postajališča železnice, medkrajevnega javnega potniškega prometa in javnega potniškega mestnega prometa in število voženj ob delavnikih (pogostnost). Vrednotena je bila tudi sposobnost mesta za podaljšanje linije javnega potniškega prometa. Razpon mogoče vrednosti točk je bil med 0 in 4, saj se sposobnost za prilagoditev mestnega prometa računa, samo če zemljišče nima dostopa do ustreznega mestnega javnega prometa.

Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo (GJI)

Ovrednotene so bile razdalje do energetske infrastrukture, komunalne infrastrukture in javne ceste. Razpon mogoče vrednosti točk je bil med 0 in 4.

Preglednica 5: Vrednotenja lastnosti zemljišč glede na posamezna vrednostna merila

Vrednostna merila	Lastnost/podmerilo	Točke
območja z omejitvami	srednja poplavna nevarnost	–3
	nizka poplavna nevarnost	–2
	preostala poplavna nevarnost	–1
prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO) ¹	najbolj primerno za PROSO	2*
	primerno za PROSO	1
razvrednotena območja	razvrednoteno območje, opredeljeno kot FRO (do 50-% prekrivnost zemljišča s FRO)	2*
velikost zemljišča	nad 40.000 m ² – velika zemljišča	4
	od 20.000 do 40.000 m ² – večja zemljišča	3
	od 5.000 do 20.000 m ² – srednje velika zemljišča	2
	od 1.000 do 5.000 m ² – majhna zemljišča	1
	pod 1.000 m ² – zelo majhna zemljišča	0

dostopnost do sistema javnega potniškega prometa	dostopnost do železniške postaje ali postajališča (do 1 km in pogostnost 46 voženj ali več)**	2*
	dostopnost do postaje ali postajališča medkrajevnega javni potniškega prometa (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)**	1
	dostopnost do postaje ali postajališča javnega potniškega mestni promet (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)**	1
	sposobnost mesta za podaljšanje linije javnega potniškega prometa**	1
opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo (GJI)	energetska infrastruktura (oddaljenost do 100 m)	1
	komunalna infrastruktura – vodovod (oddaljenost do 50 m)	1
	komunalna infrastruktura – kanalizacija (oddaljenost do 50 m)	1
	neposredna priključitev na javno cesto v širini najmanj 3 m (oddaljenost 0 m)	1

Opomba:

¹ Določeno in ovrednoteno za raven naselja.

* Ker imajo najbolj primerna območja za PROSO, prevoz z vlakom in gradnja na razvrednotenih območjih prednostni pomen, so bila ta podmerila ovrednotena z dvema točkama.

** Če najbližje postajališče ne zadošča merilu pogostnosti voženj s 46 voznjami ali več, je treba preveriti tudi druga bolj oddaljena postajališča, ki pa so še vedno znotraj oddaljenosti do 500 m oz. do 1.000 m.

*** Izračuna in točkuje se le, če ne ustreza podmerilu javni potniški mestni promet.

Najvišja vsota točk je bila 13 in prejelo jo je eno zemljišče. 35 % zemljišč je prejelo med 7 in 13 točk.

Zemljišče z največjim številom točk (13 točk) leži v Podbrezniku⁴, na zahodnem robu naselja Novo mesto ob meji s Češčo vasjo. Število točk je posledica tega, da je najugodnejše z vidika razvrednotenih območij (2 točki) in tudi primernosti za PROSO (2 točki), zemljišče spada tudi v najvišji razred po velikosti (4 točke). Zemljišče ima vse točke tudi pri opremljenosti z GJI (4 točke), obenem ni ma območju poplavne nevarnosti, zato ni prejelo negativnih točk. Nizko število točk je prejelo le pri dostopnosti do javnega potniškega prometa (ena točka od štirih), saj trenutno ni ustrezno pokrito ne z železnico ne s krajevnim ne z mestnim avtobusom, mogoče je le naknadno podaljšanje linije JPP.

Preglednica 6: Število primernih zemljišč v vseh občinah glede na vsoto vseh točk

Vrednost (vsota točk)	Število zemljišč	Delež (%)
-2	2	0,1
-1	3	0,1
0	29	1,2
1	78	3,2
2	161	6,6
3	297	12,1
4	341	13,8

⁴ Pri iskanju zemljišč, ki bi jih lahko obravnavali kot pilotna območja, je bilo ugotovljeno, da se na tem zemljišču že izvaja stanovanjska gradnja.

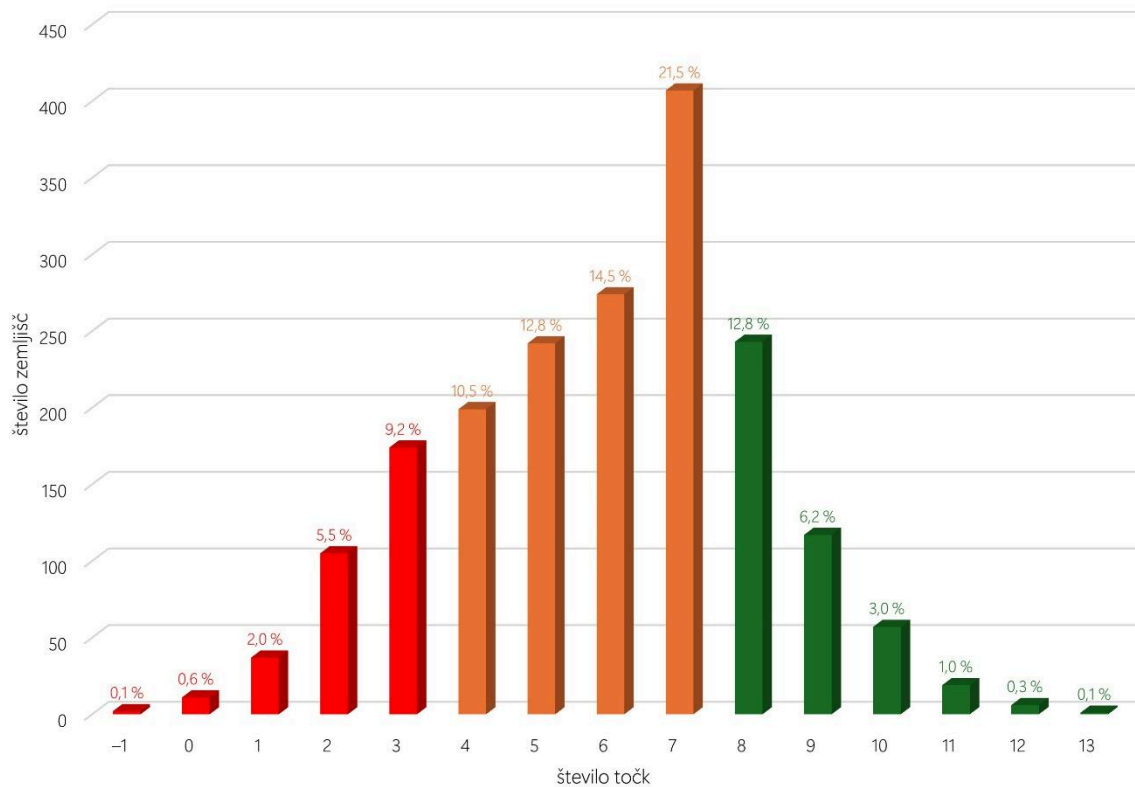
5	368	14,9
6	319	13,0
7	416	16,9
8	244	10,0
9	117	4,8
10	57	2,3
11	19	0,8
12	6	0,2
13	1	0,0

V občinah, ustreznih za gradnjo javnih najemnih stanovanj, je 1.894 zemljišč. Več kot 44 % teh zemljišč je prejelo med 7 in 13 točk.

Preglednica 7: Število primernih zemljišč glede na vsoto vseh točk z izločenimi občinami na podlagi ustreznosti za gradnjo javnih najemnih stanovanj

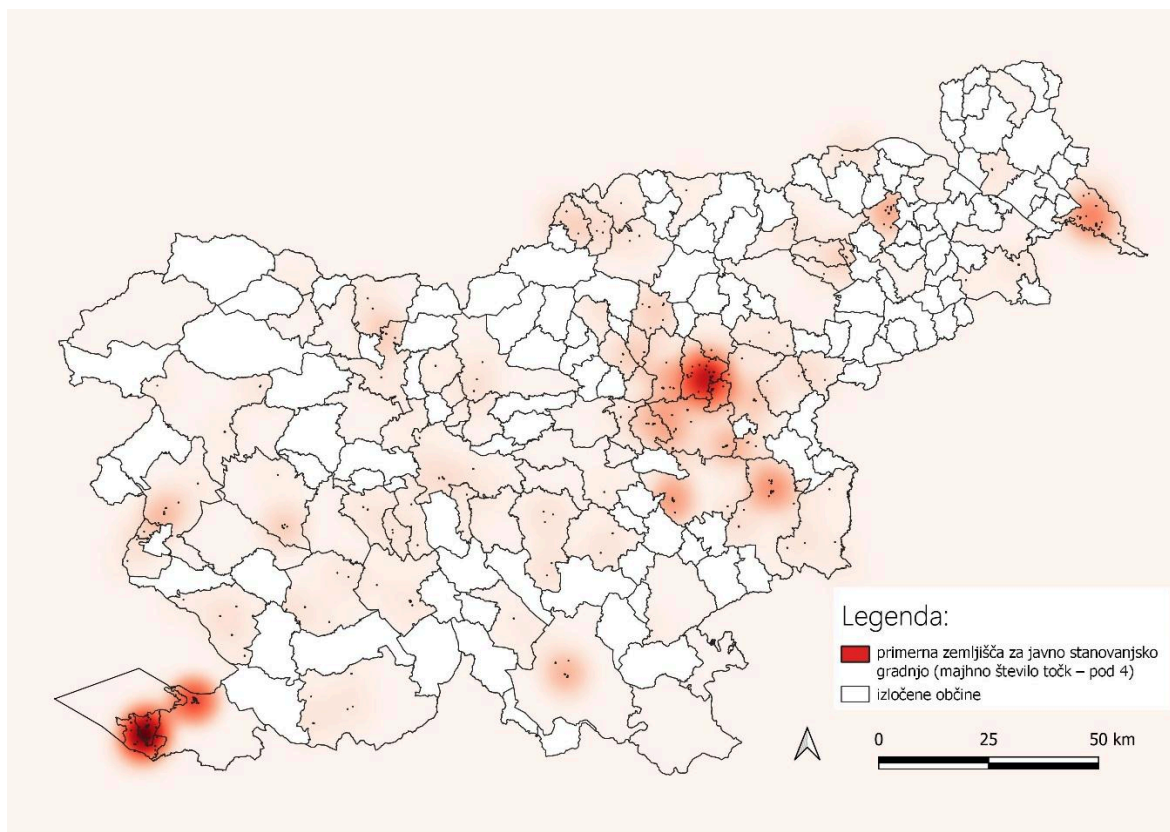
Vrednost (vsota točk)	Število zemljišč	Delež (%)
-1	2	0,1
0	11	0,6
1	37	2,0
2	105	5,5
3	174	9,2
4	199	10,5
5	242	12,8
6	274	14,5
7	407	21,4
8	243	12,8
9	117	6,2
10	57	3,0
11	19	1,0
12	6	0,3
13	1	0,1

Smiselno bi bilo sicer opredeliti in vključiti tudi vrednostno merilo »potrebe po javnih najemnih stanovanjih« glede na to, kje so največje potrebe po javni stanovanjski gradnji. Vendar pa so lahko pri tem težave, saj bi bile to le ocene, za katere ni nujno, da izhajajo iz enotne metodologije zajemanja podatkov. Prav tako bi lahko bilo problematično, da bi bile te ocene le na ravni občin, ne pa naselij. Poleg tega ni nujno, da bi bili podatki na voljo za vse občine.

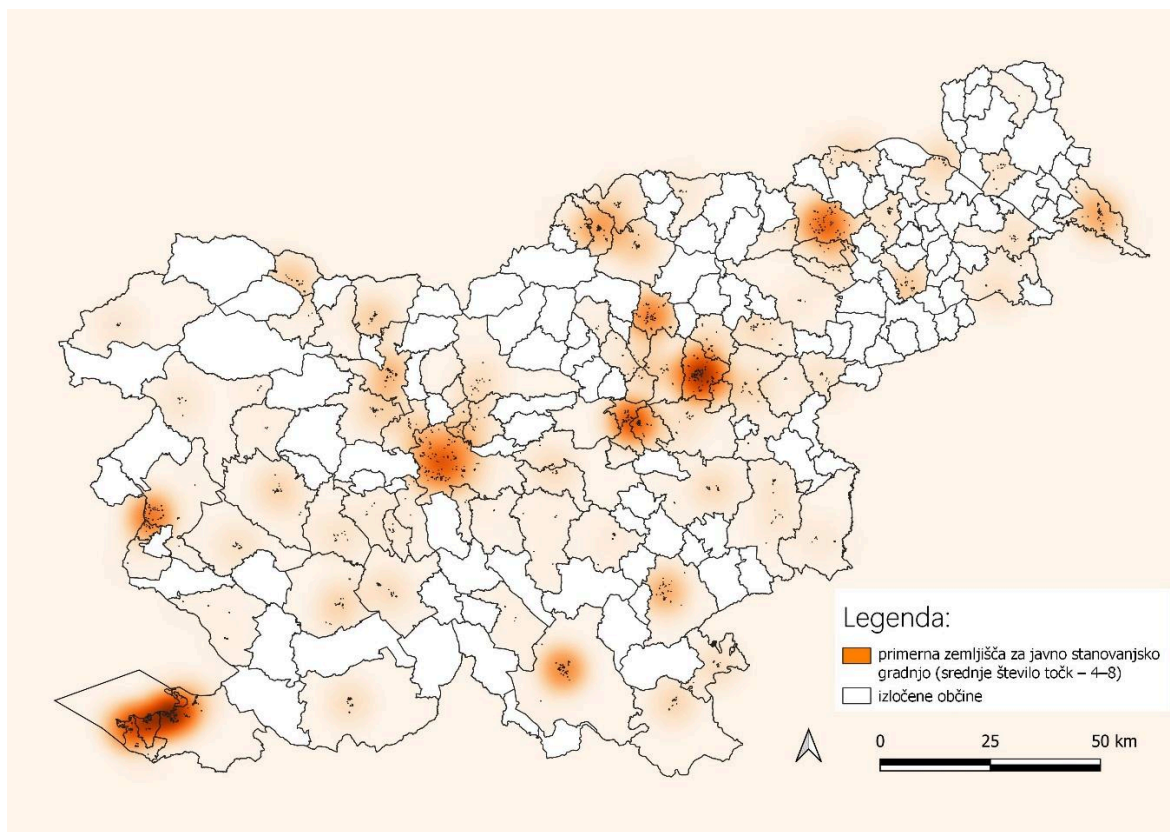


Slika 6: Število in deleži primernih zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj (ilustracija: Peter Lamovec)

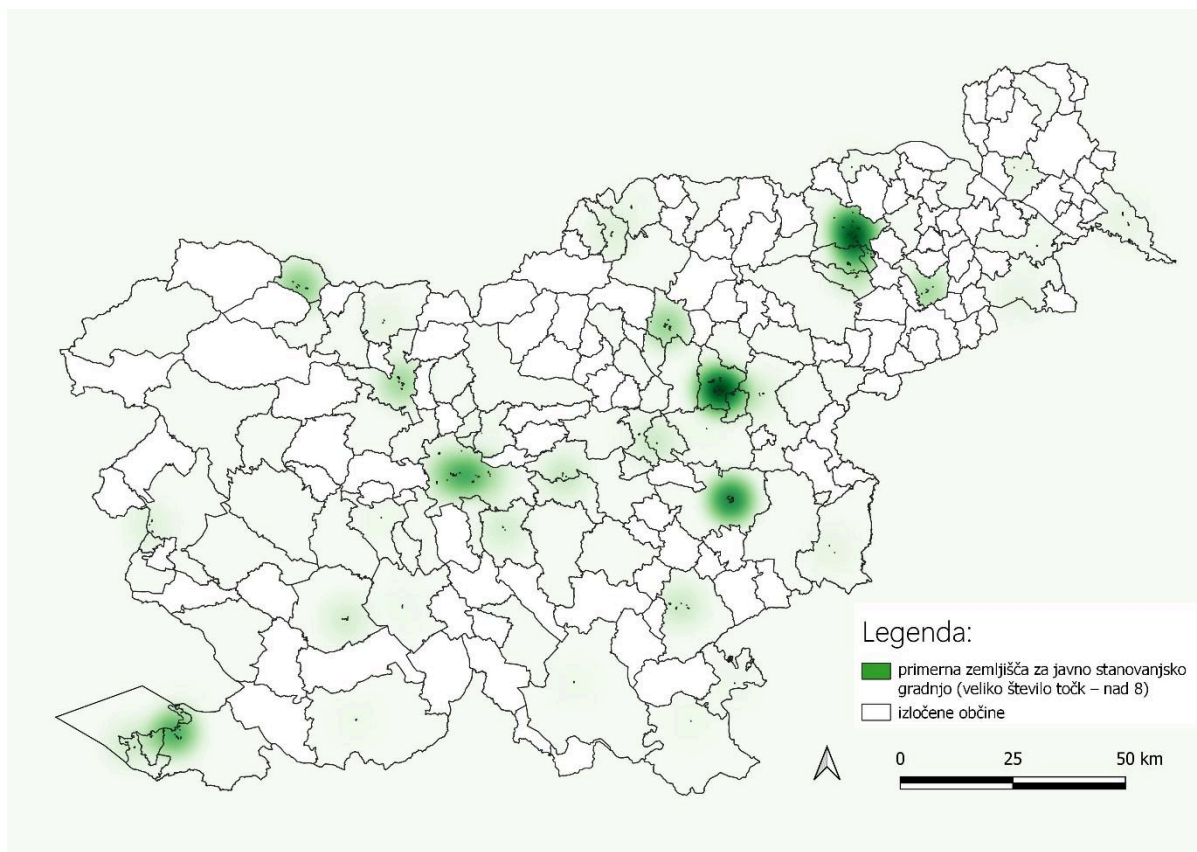
Porazdelitev vseh zemljišč glede na vsoto vseh točk je blizu normalni porazdelitvi z nekoliko manjšim vrhom v sredini; povprečna vrednost je 5,4, standardni odklon 2,3. Če smiselno zaokrožimo meji intervala, v katerem je večina vrednosti, ima 59 % zemljišč število točk med vključno 4 in vključno 7, 17 % zemljišč ima 3 točke ali manj, 23 % zemljišč pa 8 točk ali več.



Slika 7: Primerna zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo (majhno število točk – pod 4) (ilustracija: Dominik Fajdiga)



Slika 8: Primerna zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo (srednje število točk – 4–8) (ilustracija: Dominik Fajdiga)



Slika 9: Primerna zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo (veliko število točk – nad 8) (ilustracija: Dominik Fajdiga)

Preglednica 8: Povprečne vrednosti posameznih vrednostnih meril za tri skupine zemljišč, določenih na podlagi porazdelitve v predhodnem koraku.

Skupina zemljišč	Povprečno število točk	Varstveni režimi	PROSO	Razvrednotena zemljišča	Velikost	Dostopnost	Opremljenost z GJI
3 točke ali manj	2,25	-0,63	0,11	0,00	0,74	0,17	1,88
od vključno 4 do vključno 7 točk	5,56	-0,19	1,12	0,03	1,06	0,73	2,82
8 točk ali več	8,71	-0,11	1,96	0,12	1,60	1,94	3,21
sprememba med najslabšo in najboljšo skupino		0,52	1,85	0,12	0,86	1,77	1,33
sprememba med srednjo in najboljšo skupino		0,08	0,84	0,09	0,54	1,21	0,39

Na podlagi preglednice 8 lahko sklepamo, da nekatera vrednostna merila bolj vplivajo na končne vrednosti večjega števila zemljišč. Če primerjamo povprečno vrednost posameznega vrednostnega merila, in sicer spremembo med vrednostjo za prvo (najslabšo) skupino in vrednostjo za tretjo (najboljšo) skupino zemljišč, vidimo, da je največja razlika pri PROSO in dostopnosti. Ta sprememba je dokaj velika tudi pri opremljenosti z GJI, vendar je pri tem manjša sprememba med drugo (srednjo)

skupino in najboljšo skupino, kar pomeni manjši vpliv na preskok iz srednjih v najboljša zemljišča. Dokaj velik vpliv ima še velikost zemljišč, medtem ko imajo razvrednotena območja in varstveni režimi manjši vpliv na večje število zemljišč.

5 PILOTNA OBMOČJA

5.1 IZBOR PILOTNIH OBMOČIJ

Z Ministrstvom za solidarno prihodnost smo na podlagi rezultatov predhodnih analiz podatkov izbrali sedem pilotnih območij, in sicer tri v Mestni občini Ljubljana, po eno pa v mestnih občinah Koper, Novo mesto in Slovenj Gradec. Želja Ministrstva za solidarno prihodnost je bila, da so pilotna območja večja od 10.000 m². Ker na Koroškem ni bilo ustreznega zemljišča v taki velikosti (neustrezna dostopnost, preveliki nakloni na delu zemljišča, neustrezna oblika za gradnjo ipd.), smo tam znižali merilo za velikost območja na vsaj 5.000 m².

5.2 LJUBLJANA, JUŽNI BEŽIGRAD, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL)

5.2.1 Značilnosti pilotnega območja na podlagi evidenc

Opis pilotnega območja

Pilotno območje se po večini prekriva s prostorsko enoto BE-544⁵, ki leži v osrednjem delu Ljubljane, in je sestavni del **OPPN 173: Parmova**. Za celotno območje OPPN-ja velja **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 173 Parmova, Ur. l. RS, št. 71/2018**. Severno in južno od tega območja se že izvaja gradnja objektov in pripadajoče infrastrukture v OPPN 173.

⁵ Ker se pilotno območje ne prekriva popolnoma s prostorsko enoto BE-544, smo v poimenovanju pilotnega območja v oklepaju dodali besedo DEL.



Legenda

Izbor potencialnih zemljišč za JNS

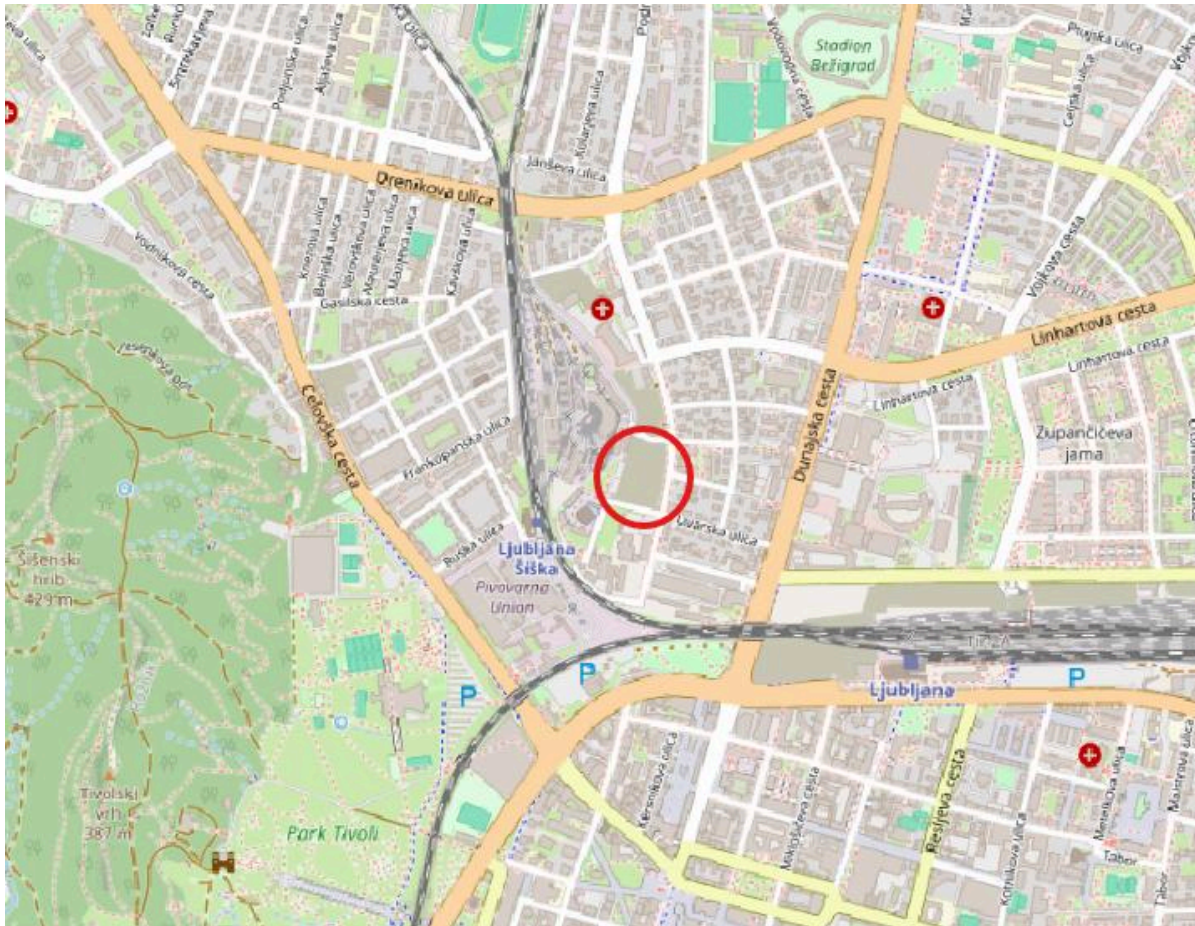


ustrezno

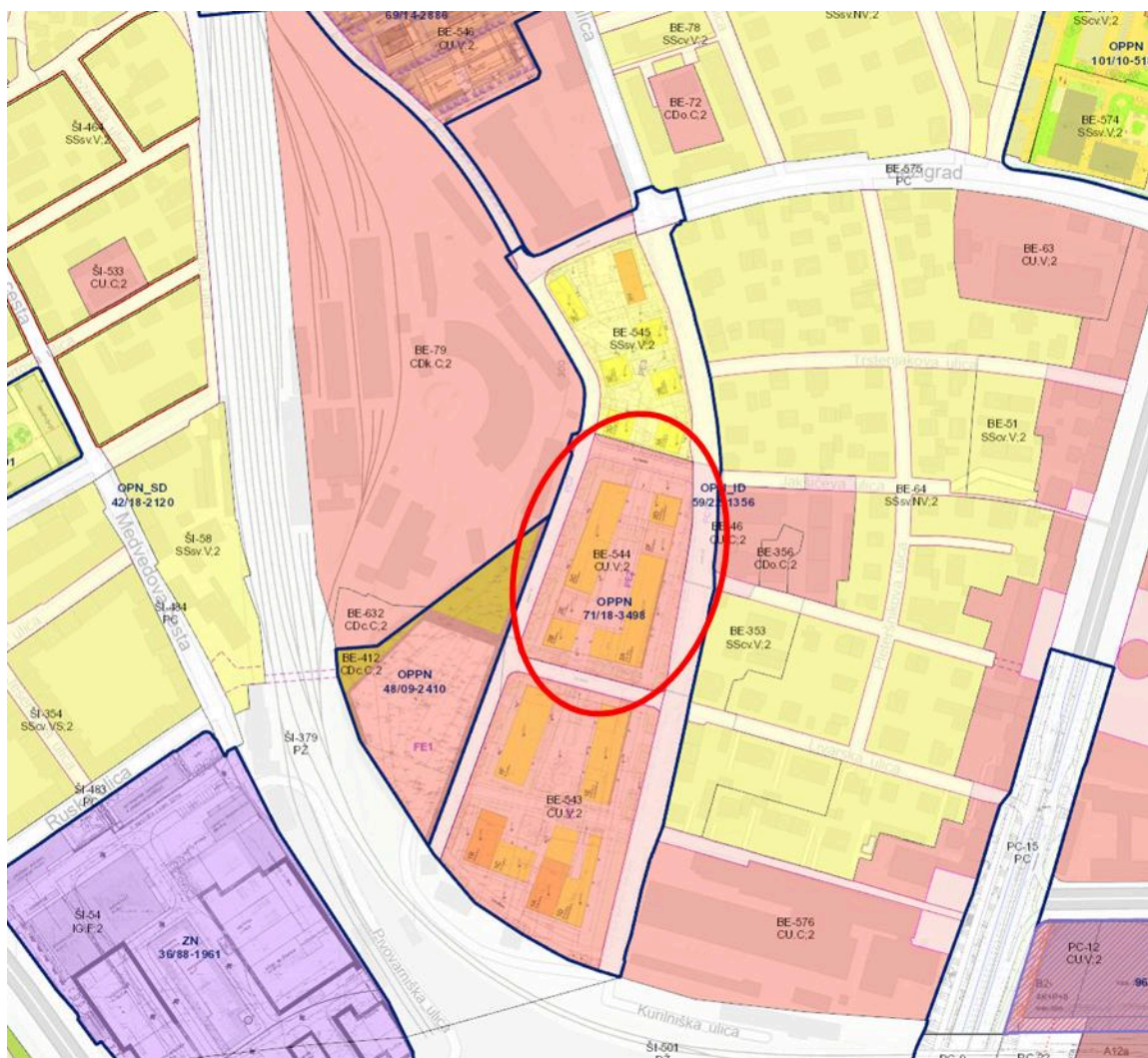
0 50 100 m



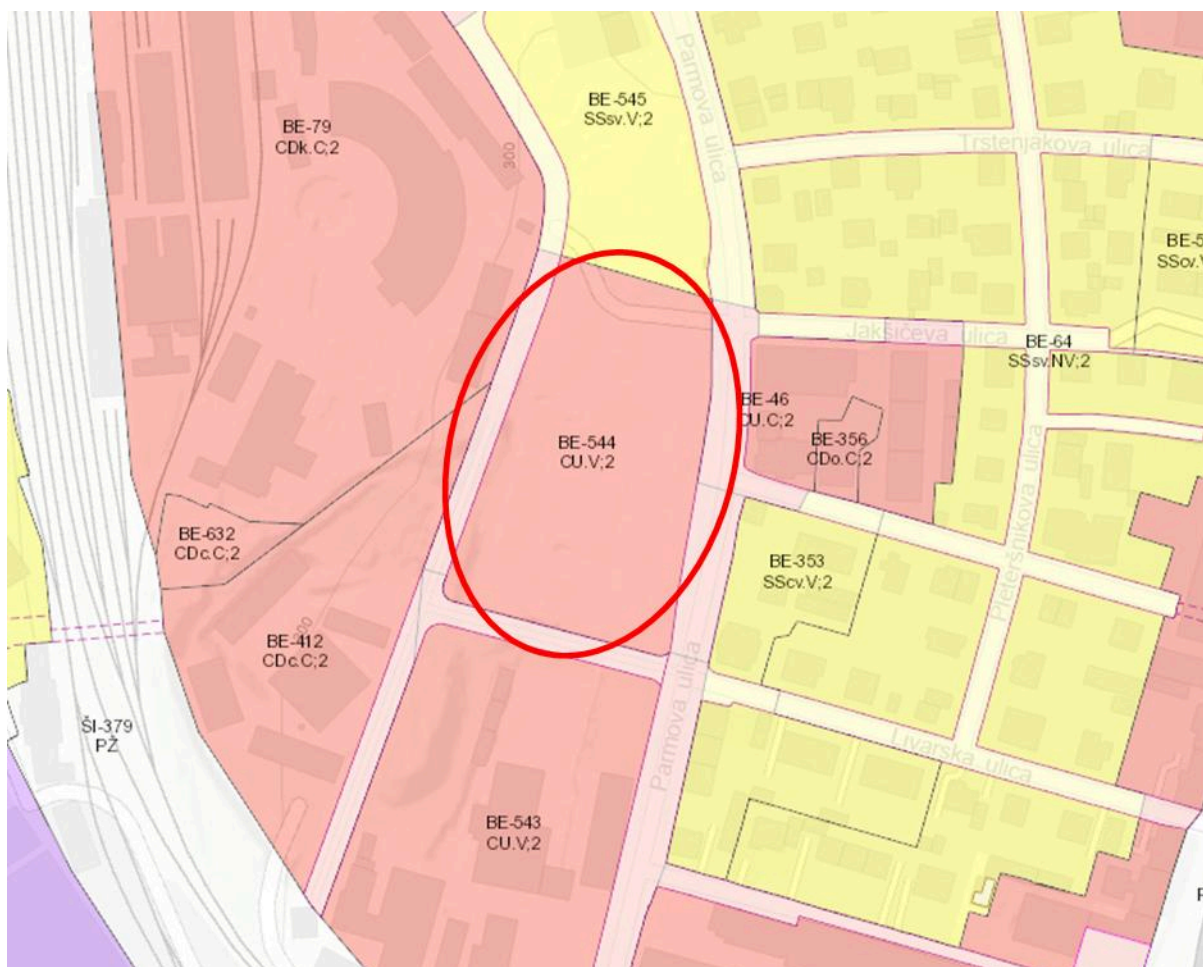
Slika 10: Pilotno območje Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL) (vir: e-Prostor, 2025)



Slika 11: Širše območje pilotnega območja Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (lokacija pilotnega območja je označena z rdečim praznim krogom) (vir: OpenStreetMap, 2025)



Slika 12: Območje Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544, v okviru katerega je pilotno območje (lokacija pilotnega območja je označena z rdečo prazno elipso) (vir: Urbinfo, 2025)



Slika 13: Območje Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544, v okviru katerega je pilotno območje (lokacija pilotnega območja je označena z rdečo prazno elipso) (vir: Urbinfo, 2025)

Preglednica 9: Lastnosti pilotnega območja Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL)

Vrsta lastnosti	Razčlenitev lastnosti	Opis lastnosti
prostorska enota po RPE	naselje	Ljubljana
	občina	Ljubljana
	statistična regija	osrednjeslovenska
središče v policentričnem sistemu naselij*	središče do 4. ravni (da/ne)	da
	raven	1. raven
centralnost naselij*	centralnost do 4. stopnje (da/ne)	da
	stopnja centralnosti	1. stopnja
PROSO*	opredelitev kot PROSO (da/ne)	da
	primernost za PROSO ¹	najbolj primerno za PROSO
velikost zemljišča	velikost (v m ²)	14.074,8
prostost zemljišča	delež prostega zemljišča ²	88,14
	oznaka rabe	3410 Izpraznjeno ali neizgrajeno območje
	šifra neskladja	

pozidanost zemljišča	delež pozidanosti ³	0,03
OPN	veljavni OPN (da/ne)	da
OPPN	zahtevana izdelava OPPN (da/ne)	da
	delež zemljišča ⁴	99,99
razvrednoteno območje	obstoj funkcionalne razvrednotenosti (da/ne)	da
	delež površine razvrednotenosti ⁵	74,9
lastništvo (javna pravna oseba)	število javnih lastnikov	2
	poimenovanje	Mestna občina Ljubljana; Republika Slovenija
namenska raba	delež rabe SS	6,12
	delež rabe CU	92,69
poplavna nevarnost ⁶	srednja	0
	majhna	0
	preostala	0
sistem JPP*	dostopnost do sistema JPP (da/ne)	da
razdalja JPP ⁷	železnica	141
	medkrajevni avtobus	404
	mestni avtobus	144
pogostnost voženj JPP ⁸	železnica	27
	medkrajevni avtobus	438
	mestni avtobus	2195
mestni promet	izvajanje mestnega prometa (da/ne)	da
razdalja do linijskih objektov GJI ⁷	ceste (brez avtocest, hitrih cest, javnih poti za kolesarje, gozdnih cest, planinskih poti)	0
	elektrika (napetost do vključno 20 kV)	0
	vodovod	3
	kanalizacija (mešalni ali fekalni vod)	0

Opombe:

* Določeno za raven naselja.

¹ Najbolj primerno za PROSO oziroma primerno za PROSO.

² Odstotni delež zemljišča, ki ni bilo izločeno zaradi rabe ali šifre neskladja, saj leži na območju podrobnejših dejanskih rab poseljenih zemljišč, ki so potencialno prosta in lahko omogočajo gradnjo.

³ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju zaključenih gradbenih dejavnosti (zgrajenih objektov) ali dejavnosti (objektov) v pripravi za gradnjo.

⁴ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju, za katero se zahteva izdelava OPPN.

⁵ Odstotni delež površine zemljišča, na katerem je določena razvrednotenost po podatkih funkcionalno razvrednotenih območij (FRO).

⁶ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju določene poplavne nevarnosti.

⁷ Najkrajša razdalja (v metrih).

⁸ Število voženj. Če se ugotovi, da je pogostnost voženj od drugega najbližjega postajališča JPP večja, se navede tudi pogostnost voženj za to postajališče.

Vrednotenje primernosti pilotnega območja glede na njegove lastnosti

Preglednica 10: Vrednotenje lastnosti pilotnega območja Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL) glede na posamezna vrednostna merila

Vrednostno merilo	Lastnost/podmerilo	Točke
območja z omejitvami	srednja poplavna nevarnost	0
	nizka poplavna nevarnost	0
	preostala poplavna nevarnost	0
prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO)	najbolj primerno za PROSO	2*
	primerno za PROSO	0
razvrednotena območja	razvrednoteno območje, opredeljeno kot FRO (do 50-% prekrivnost zemljišča s FRO)	2*
velikost zemljišča	nad 40.000 m ² – velika zemljišča	0
	od 20.000 do 40.000 m ² – večja zemljišča	0
	od 5.000 do 20.000 m ² – srednje velika zemljišča	2
	od 1.000 do 5.000 m ² – majhna zemljišča	0
	pod 1.000 m ² – zelo majhna zemljišča	0
dostopnost do sistema javnega potniškega prometa	dostopnost do železniške postaje ali postajališča (do 1 km in pogostnost 46 voženj ali več)	1*
	dostopnost do postaje ali postajališča medkrajevnega javni potniškega prometa (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)	1
	do postaje ali postajališča javnega potniškega mestni promet (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)	1
	sposobnost mesta za podaljšanje linije javnega potniškega prometa**	0
	opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo (GJI)	energetska infrastruktura (oddaljenost do 100 m)
	komunalna infrastruktura – vodovod (oddaljenost do 50 m)	1
	komunalna infrastruktura – kanalizacija (oddaljenost do 50 m)	1
	neposredna priključitev na javno cesto v širini najmanj 3 m (oddaljenost 0 m)	1
skupaj	skupno število***	13

Opombe:

¹ Določeno in ovrednoteno za raven naselja.

* Ker imajo najbolj primerna območja za PROSO, prevoz z vlakom in gradnja na razvrednotenih območjih prednostni pomen, so bila ta podmerila ovrednotena z dvema točkama.

** Izračuna in točkuje se le, če ne ustreza podmerilu za javni potniški mestni promet.

*** Zemljišče je bilo v oviru programskega vrednotenja izbranih lastnosti za vseh 1.894 primernih zemljišč (poglavje 4.5) ocenjeno z 12 točkami. Ko je bilo izbrano kot pilotno območje, se je pri natančnejšem vrednotenju izkazalo, da ocena 0 točk pri podmerilu dostopnost do železniške postaje ali postajališča (do 1 km in pogostnost 46 ali več voženj) ne izraža tega, da je zemljišče v bližini glavne

železniške postaje. Program je namreč upošteval najbližjo postajo Ljubljana–Šiška, ki nima dovolj pogostnih povezav, medtem ko je glavna železniška postaja oddaljena približno 1 kilometer. Ker pravilo določa 2 točki za ustrezno in 0 točk za neustrezno zemljišče, je bila zaradi posebnosti primera sprejeta vmesna rešitev – zemljišču je bila dodeljena 1 točka. Skupna vrednost tako znaša 13 točk, saj je glavna postaja deloma znotraj, deloma pa zunaj zahtevane razdalje enega kilometra.

Prostorski izvedbeni pogoji po OPN, PRO in drugih PIA

Preglednica 11: Prostorski izvedbeni pogoji po OPN za pilotno območje Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544

Prostorski izvedbeni pogoji	Opis
Raba	CU
Tipologija	V – stanovanjske stavbe
FI – faktor izrabe (največ)	1,74
FZ – faktor zazidanosti (največ %)	/
FBP – faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %)	/
FZP – faktor zelenih površin (najmanj %)	/
Višina stavb	do 21,50 m
Urbanistični pogoji	Parmovo ulico je treba rekonstruirati.
Prometna infrastruktura	Pogoj za gradnjo v območju je ureditev križišča med Parmovo ulico in ulico Bežigrad. Parkirišča za obiskovalce so lahko v kleti.
Okoljevarstveni pogoji	Gradnja pod nivojem terena je dopustna po določilih 78a. člena odloka OPN MOL ID.
Način urejanja: OPN/OPPN	OPPN
Obveznost izvedbe urbanističnega natečaja	ni podatka
Zeleni klini	ne

Opomba: Znak / pomeni, da je faktor za namensko rabo EUP posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti (FZ, FBP, FZP, FI) ali višino oziroma urbanističnimi pogoji.

Vir: Urbinfo (2025)

Omejitve v prostoru

Zemljišče je bilo proučeno glede na mogoče omejitve v prostoru.

Za posamezno vrsto omejitev je bilo določeno, ali se določena omejitev nanaša na zemljišče in v kolikšni meri.

Preglednica 12: Mogoče omejitve v prostoru na pilotnem območju Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL)

Vrsta lastnosti	Razčlenitev lastnosti	Opis lastnosti
omejitve v prostoru	vodovarstveno območje, režim 2	ne
	vodna in priobalna zemljišča celinskih tekočih in stoječih voda ter morja	ne
	varovalni gozdovi in gozdni rezervati	ne

varovalni pasovi GJI – elektroenergetsko omrežje	da – majhen del (0,8 %)
varovalni pasovi GJI – plinovodno omrežje	da – majhen del (6 % ob robu)
varovalni pasovi GJI – vodovod	ne
varovalni pasovi GJI – kanalizacija	da – majhen del (10 % na robu in v sredini območja)
varovalni pasovi GJI – toplovod oziroma vročevod	da – majhen del (2 % na robu območja)
varovalni pasovi GJI – drugi vodi za določeno vrsto gospodarske javne službe lokalnega pomena	
varovalni pasovi GJI – ceste	da – majhen del (26 % na robu območja)
varovalni pasovi GJI – železnice	da – majhen del (14 % na robu območja, industrijski tiri)
varstveni režimi kulturne dediščine	da – majhen del (Ljubljana – Železniške delavnice v Šiški)
register nepremične kulturne dediščine	ne
Natura 2000	ne
zavarovana območja	ne
ekološko pomembna območja	ne
naravne vrednote	ne

Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo

Preglednica 13: Primernost naselja, v katerem je poligon Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL) z vidika PROSO.

Pilotni primer	Naselje	Primernost z vidika PROSO
Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL)	Ljubljana	1 – najbolj primerno

Vir: Pogačar idr. (2016)

Dostopnost do pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena

Preglednica 14: Dostopnost pilotnega območja Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL) do pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena

Družbena infrastruktura/dejavnosti splošnega pomena	Naslov	Oddaljenost (m)	Velikost (m ²)	Vir za določanje oddaljenosti
vrtec	Vrtec jelka, enota Palčki – Lavričeva ulica 5a, 1000 Ljubljana	302	378 (zmogljivost: 82 otrok)**	OpenStreetMap Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025c Vrtec Jelka, 2024

osnovna šola	Osnovna šola Spodnja Šiška – Gasilska cesta 17, 1000 Ljubljana***	604	2.050 (zmogljivost: 579 otrok)**	OpenStreetMap
	Osnovna šola dr. Vita Kraigherja – Trg 9. maja 1, 1000 Ljubljana****	882	2.444 (zmogljivost: 501 otrok)**	Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025b Osnovna šola Spodnja Šiška, 2024 Osnovna šola dr. Vita Kraigherja, 2024
športna dvorana/center (pokrit objekt)	Športni center Ilirija – Celovška cesta 3, 1000 Ljubljana	636	11.917	OpenStreetMap Google Maps
zdravstveni dom/postaja	Železniški zdravstveni dom – Pivovarniška ulica 1, 1000 Ljubljana	253	766	OpenStreetMap
lekarna	Lekarna Ljubljana – Dunajska c. 23, 1000 Ljubljana	284	286*	OpenStreetMap Lekarniška zbornica Slovenije, 2025
knjižnica	Knjižnica Bežigrad – Einspielerjeva ulica 1, 1000 Ljubljana	519	795	OpenStreetMap Google Maps
glasbena šola	Glasbeni atelje Tartini zasebna glasbena šola d. o. o. – Smoletova ulica 16, 1000 Ljubljana (zasebna)	101	285	OpenStreetMap Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025a
	Glasbena šola Franca Šturma Podružnica Zg. Šiška – Drenikova ulica 22, 1000 Ljubljana (javna)	886	175	
kulturni dom	Cankarjev dom – Prešernova cesta 10, 1000 Ljubljana	1.345	4.850	OpenStreetMap Google Maps
trgovina	Mercator – Parmova ul. 51, 1000 Ljubljana	248	2.591*	OpenStreetMap
poslovalnica banke	Banka Sparkasse Ljubljana – Bežigrad – Dunajska c. 47, 1000 Ljubljana	445	379	OpenStreetMap Google Maps
	NLB bankomat – Parmova ul. 51, 1000 Ljubljana	251		OpenStreetMap Google Maps

poslovalnica pošte	Pošta Slovenije – Dunajska c. 19, 1116 Ljubljana	277	145	OpenStreetMap
poštni nabiralnik	nabiralnik Pošte Slovenije – Parmova ul. 51, 1000 Ljubljana	248		OpenStreetMap Pošta Slovenije, 2025
upravna enota	Upravna enota Ljubljana – Linhartova cesta 13, 1000 Ljubljana	863	1.702	OpenStreetMap Ministrstvo za javno upravo, 2024
dom za starejše	Dom upokojencev Center, Ljubljana Tabor – Tabor 10, 1000 Ljubljana	1.184	1.549	OpenStreetMap Skupnost socialnih zavodov Slovenije, 2025
medgeneracijsko/v ečgeneracijsko središče	Večgeneracijski center Skupna točka + – Proletarska cesta 1, 1000 Ljubljana	2.385	1.221*	OpenStreetMap Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, 2025
policijska postaja	Policijska postaja Ljubljana Center – Trdinova ulica 10, 1000 Ljubljana	752	1.382	OpenStreetMap Policija, 2025
gasilska brigada/gasilski dom	Gasilski dom Spodnja Šiška – Verovškova ulica 4, 1000 Ljubljana	646	427	OpenStreetMap Gasilska zveza Slovenije, 2025
veterinarska postaja	PET VET specialistična klinika za male živali d. o. o. – Kolarjeva ulica 63, 1000 Ljubljana	1.312	386	OpenStreetMap Google Maps
bencinski servis	Petrol, Ljubljana – Tivolska – Tivolska cesta 43, 1000 Ljubljana	417	1.151	OpenStreetMap

Opombe: * V stavbi so poleg navedenega tudi drugi prostori. ** Velja za leto 2024. *** Najbližja osnovna šola. **** Osnovna šola v šolskem okolišu pilotnega območja.

Dostopnost do zelene infrastrukture

Preglednica 15: Dostopnost pilotnega območja Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL) do pomembnejše zelene infrastrukture

Zelena infrastruktura	Poimenovanje	Oddaljenost (m)	Velikost (m ²)	Vir za določanje oddaljenosti
park	manjši park južno od pilotnega primera	349	11.900	OpenStreetMap
	park Navje			Google Maps
	park Tivoli	633	35.637	
		850	181.045	
javno igrišče za otroke in mladostnike	jugozahodno od pilotnega primera (v parku Tivoli)	511	3.314	OpenStreetMap
				Google Maps
športno-rekreacijski park	minigolf igrišče (Tivoli)	532	2.374	OpenStreetMap
				Google Maps
območja vrtičkov in skupnostni vrtovi	vrtički ob Vojkovi cesti	2.137	4.232	OpenStreetMap
				Google Maps
kmetijska območja s poudarjeno rekreacijsko funkcijo	jugovzhodno od pilotnega primera (severno od parka Tivoli)	725	37.208	OpenStreetMap
gozdovi s poudarjeno rekreacijsko funkcijo	Rožnik	606		OpenStreetMap
pokopališče	Centralno pokopališče Žale	2.097	339.036	OpenStreetMap

Zgoščevanje znotraj naselij in UON

Preglednica 16: Preverjanje zgoščevanja znotraj naselja in UON za poligon Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL)

Pilotno območje	Naselje	Zgoščevanje znotraj naselij in UON
Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL)	Ljubljana	da

5.2.2 Pridobljeni podatki na podlagi povpraševanja, razgovorov in terenskega dela

Komunalna opremljenost

Za pridobitev natančnejših in ažurnejših podatkov o komunalni opremljenosti je bilo izvedeno povpraševanje o vodovodni in kanalizacijski infrastrukturi za območje celotne Mestne občine Ljubljana ter nekaj podrobnejših podatkih za izbrano pilotno območje Južni Bežigrad, OPPN 173: Parmova. V ta namen smo se obrnili na komunalno podjetje JP VOKA SNAGA, ki opravlja obvezno gospodarsko javno službo oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih in padavinskih voda. Najprej

smo prek elektronske pošte (vzorec elektronske pošte, priložen kot priloga k priročniku) poslali sporočilo s predstavitvijo projekta in prošnjo za podatke. Dodatna pojasnila pa smo pridobili v telefonskih pogovorih z vodjo službe za razvoj.

Preglednica 17: Prejeti podatki o komunalni infrastrukturi za območje celotne občine Ljubljana

Ime podjetja	Občina	KOMUNALNO OMREŽJE (vodovod in kanalizacija) – datum prejema podatkov iz operativnega katastra	VAROVALNI PAS: – predpis, ki določa zahtevan odmik od osi voda
JP VOKA SNAGA d. o. o.	Ljubljana	Podatki prejeti: 7. 8. 2025	* Tehnični pravilnik za kanalizacijo (april 2025) ** Tehnični pravilnik za vodovod (april 2025)

Opomba:

* Tehnični pravilnik za kanalizacijo (april 2025), 9. člen – horizontalni odmiki:

- Minimalni horizontalni odmik zunanjega roba kanala (pri betonskih kanalih je treba upoštevati tudi debelino cevi in delnega obbetoniranja kanalov) in zunanjega roba temeljev ali podzemnih delov objekta **ne sme biti manjši od 1,5 m**.
Za zbiralnike in kanale, ki potekajo v večjih globinah, je zahtevan **minimalni odmik 2,5 m** do zunanjega roba kanala (pri betonskih kanalih je treba upoštevati tudi debelino cevi in delnega obbetoniranja kanalov) od podzemnih temeljev ali podzemnih objektov.

** Tehnični pravilnik za vodovod (april 2025), 38. člen – horizontalni odmiki:

- Minimalni odmik oboda vodovoda od spodnjega roba podzemnih temeljev ali podzemnih objektov **ne sme biti manjši od 1,5 m**, pri primarnih, napajalnih vodovodih pa **3,0 m**. Točkovno lahko poteka vodovod najmanj 0,5 m od zunanjega roba podzemnega objekta. V barjanskih tleh mora biti dopusten minimalni odmik vodovoda od temeljev objekta določen na podlagi navodil geomehanika.

1. Podrobnejši opis vodovodne infrastrukture na pilotnem območju Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL)

V celotni dolžini Parmove ulice poteka ob vzhodnem robu ceste primarni javni vodovod LŽ DN 500 iz leta 1960. Vzporedno z njim poteka na odseku med ulico Bežigrad in Jakšičevo ulico sekundarni javni vodovod NL DN 100, ki je bil zgrajen leta 2019. Prav tako poteka po Parmovi ulici vzporedno s primarnim javnim vodovodom LŽ DN 500 na odseku med Smoletovo in Livarsko ulico sekundarni javni vodovod NL DN 100 iz leta 2019. V severnem delu OPPN 173 poteka zahodno od Parmove ulice, v nadaljevanju ulice Bežigrad, v smeri proti zahodu oz. železničarskem muzeju, sekundarni javni vodovod PVC d 225 iz leta 1987. V južnem delu območja pa poteka po cestnem telesu Džamijske ulice sekundarni javni vodovod NL DN 150, ki je bil zgrajen leta 2017. Istega leta je bil v Parmovi ulici zgrajen tudi nov vodovod NL DN 150 na odseku med Livarsko in Likozarjevo ulico. Opisani vodovodi so v dobrem stanju.

Ob zahodnem robu obravnavnega območja zaradi predvidenih novogradenj večstanovanjskih objektov **poteka gradnja novega javnega vodovoda NL DN 150** v Sarajevski ulici po projektni dokumentaciji: Ureditev cest in komunalne infrastrukture v območju OPPN 173 - Parmova ulica - Javni

vodovod, PZI, št. proj. U01/1907-21, št. načrta 636/D-22-PZI (VZ 7033), izdelalo: Komunala projekt d. o. o., feb. 2025.

Zmogljivost vodovodne infrastrukture na pilotnem območju je zadostna za priključitve objektov v BE-544 na sekundarni vodovod po Parmovi ulici in Sarajevski ulici.

2. Podrobnejši opis kanalizacijske infrastrukture na pilotnem območju Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL)

Preko območja predvidene gradnje BE-544 – Južni Bežigrad poteka trasa kanalizacijskega zbiralnika A3 dimenzije DN 1000/1500.

V sklopu gradnje stanovanjskih objektov na območju OPPN 173 Parmova se trenutno izvaja **gradnja javne kanalizacija** za odvod komunalne odpadne vode v Sarajevski ulici, prestavitev kanalizacijskega zbiralnika A4 dimenzije DN 2200 v južni rob Džamijske ceste in gradnja I. faze prestavitve zbiralnika A3 dimenzije DN 1000/1500 v severni rob Džamijske ceste. I. faza zajema gradnjo zbiralnika A3 dimenzije DN 1600 in prestavljenega razbremenilnika (oznaka RZ) na območje ob jugozahodnem robu obravnavane parcele.

Pred gradnjo stanovanjskih objektov na območju BE-544 se mora izvesti še II. faza prestavitve zbiralnika A3 v severni rob Džamijske ceste od lokacije prestavljenega razbremenilnika do navezave na že zgrajeni del prestavljenega zbiralnika A3 dimenzije DN 1600 v Parmovi ulici. Za dograditev zbiralnika A3 se mora predhodno pridobiti PZI.

Po prestavitvi kanalizacijskega zbiralnika A3 in dograditvi nove javne kanalizacije za odvod komunalne odpadne vode v Sarajevski ulici bo omogočen odvod komunalne odpadne vode s predvidenega območja pozidave BE-544 na javni kanal za odvod komunalne odpadne vode v Sarajevski ulici in deloma na obstoječe kanalizacijsko omrežje v Parmovi ulici v skladu z rešitvami, ki so bile zasnovane v sklopu izdelave OPPN 173 Parmova.

Teren omogoča ponikanje padavinske odpadne vode v podtalje, zato se morajo padavinske odpadne vode s streh in utrjenih površin odvesti v ponikanje na območju gradnje.

Ugotovitve z razgovora s predstavnico občine

Razgovor o pilotnem območju je potekal s predstavnico Oddelka za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana, in sicer v sredo, 27. 8. 2025 na Oddelku za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana. Avtoriziran prepis razgovora je v prilogi poročila, tukaj pa je objavljen njegov povzetek.

Pilotno območje se po večini prekriva s prostorska enota BE-544, ki je sestavni del veljavnega OPPN 173: Parmova. Območje OPPN-ja je prepoznano kot razvrednoteno mestno območje z velikim razvojnim potencialom, saj je v središču Ljubljane. OPPN omogoča, da se na območju zgradi do 70 % stanovanj. Ker je OPPN skladen z občinskim prostorskim načrtom, pomeni, da je stanovanjska gradnja prostorsko ustrezna, pri čemer pa odločitev o tem, ali bodo stanovanja javnonajemna, tržna ali drugačna, spada v okvir stanovanjske politike.

V postopku priprave OPPN so bile preverjene zahteve glede komunalne in družbene infrastrukture. Ugotovljeno je bilo, da so obstoječe zmogljivosti vrtcev, šol in drugih storitev po trenutnih analizah

zadostne. Lokacija je dostopna z javnim potniškim prometom, saj potekajo v bližini glavne mestne prometnice in železniška povezava, kar omogoča dobro prometno vključenost območja.

Na območju so nekatere omejitve, in sicer hrup, ki ga povzroča železniška proga. Vendar pa je bilo okviru OPPN-ja izdelano okoljsko poročilo, v katerem so bili preverjeni vplivi hrupa, in izkazalo se je, da se ob izvedbi načrtovanih omilitvenih ukrepov lahko izvede načrtovana gradnja na tem območju. Otežen je dostop do večjih zelenih površin. Območje je namreč med železniško progo in Dunajsko cesto. V OPPN so na območju predvidene odprte bivalne površine in otroška igrišča.

Ker je prostorski akt za območje že sprejet, sta mogoči takojšnja priprava gradbene dokumentacije in vložitev zahteve za gradbeno dovoljenje. Če bi prišlo do sprememb investicijskih namenov, bi bile potrebne spremembe in dopolnitve OPPN, kar bi lahko postopek podaljšalo za več let. Pri načrtovanju bo treba upoštevati tudi državni prostorski načrt za gorenjsko železnico, ki deloma posega na območje OPPN in zahteva uskladitev obeh dokumentov, vendar pa to ne posega na pilotno območje.

Terensko delo



Slika 14: Trenutno stanje na pilotnem območju Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL) (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 15: Trenutno stanje na pilotnem območju Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL) (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 16: Trenutno stanje na pilotnem območju Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL) (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 17: Trenutno stanje na pilotnem območju Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL) (foto: Filip Živković, 2025)

5.2.3 Sklep

Pilotno območje **je mogoče takoj aktivirati** za javno stanovanjsko gradnjo, saj ima že sprejet OPPN, ki to omogoča ter v sklopu katerega so bile preverjene zahteve glede komunalne in družbene infrastrukture.

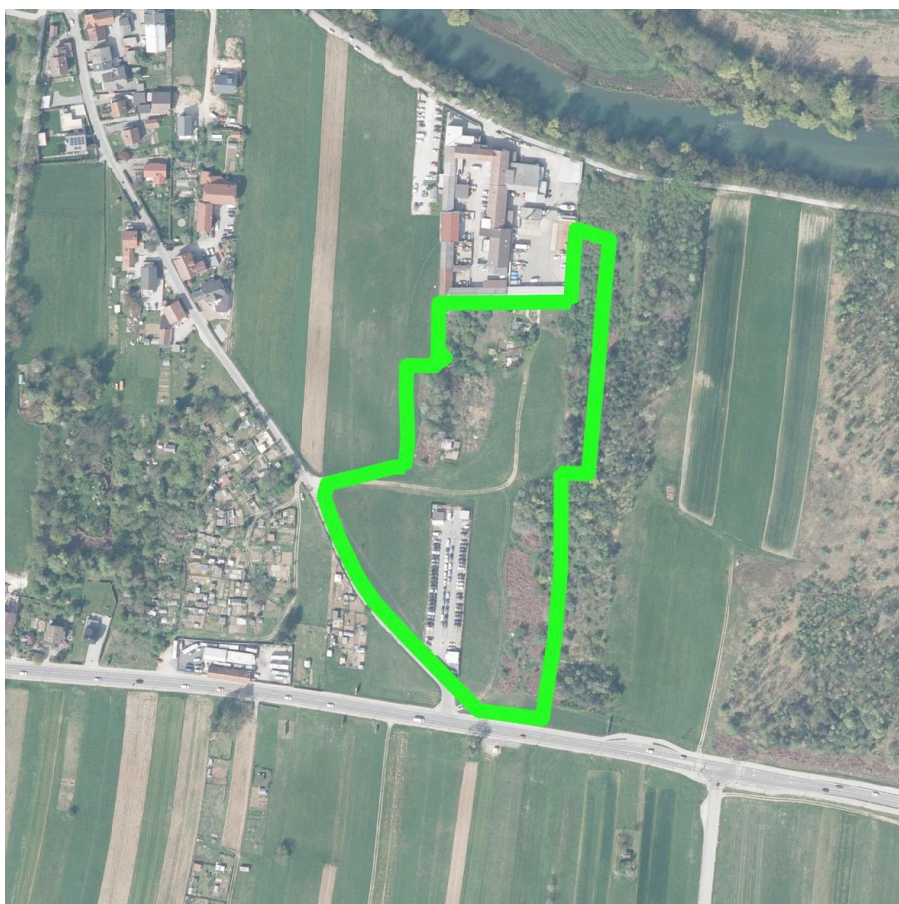
5.3 LJUBLJANA, NOVA HRUŠICA, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVIK, GO-263 (DEL)

5.3.1 Značilnosti pilotnega območja na podlagi evidenc

Opis pilotnega območja

Obravnavano pilotno območje je del enote urejanja prostora GO-263⁶, ki leži v vzhodnem delu Ljubljane, med Ljubljanico in Litijsko cesto. Območje se ureja z **OPPN 203: Razvojna cona Bizovik**, ki pokriva območje med Ljubljanico, Litijsko cesto, vzhodno avtocesto in Gramozno potjo oz. podaljškem Chengdujske ceste. OPPN še ni izdelan.


⁶ Ker se pilotno območje ne prekriva popolnoma s prostorsko enoto GO-263, smo v poimenovanju pilotnega območja v oklepaju dodali besedo DEL.



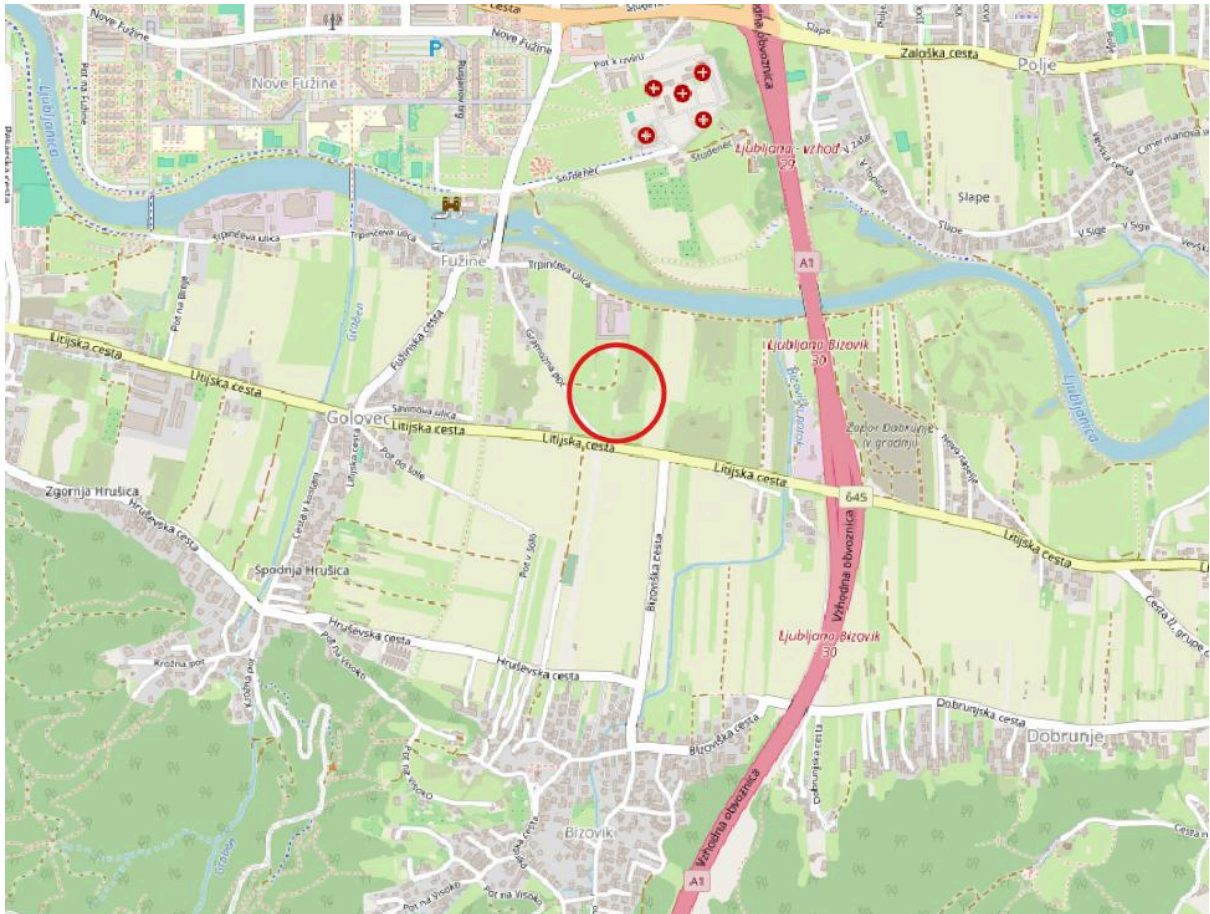
Legenda

Izbor potencialnih zemljišč za JNS

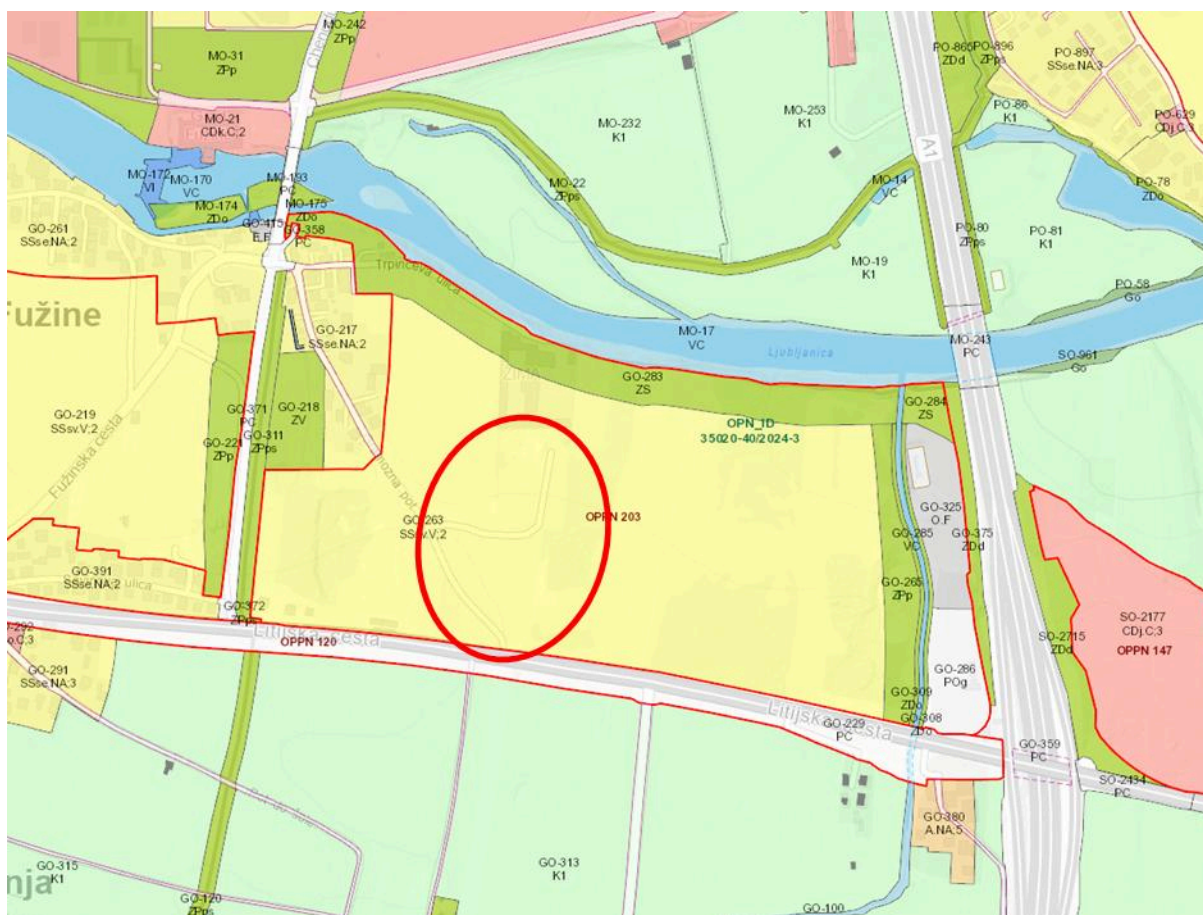
 ustrežno

0 50 100 m 

Slika 18: Pilotno območje Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVNIK, EUP: GO-263 (DEL) (vir: e-Prostor, 2025)



Slika 19: Širše območje pilotnega območja Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVIK, GO-263 (lokacija pilotnega območja je označena z rdečim praznim krogom) (vir: OpenStreetMap, 2025)



Slika 20: Območje Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVIK, EUP: GO-263, v okviru katerega je pilotno območje (lokacija pilotnega območja je označena z rdečo prazno elipso) (vir: Urbinfo, 2025)



Slika 21: Območje Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVIK, EUP: GO-263, v okviru katerega je pilotno območje (lokacija pilotnega območja je označena z rdečo prazno elipso) (vir: Urbinfo, 2025)

Preglednica 18: Lastnosti pilotnega območja Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVIK, EUP: GO-263 (DEL)

Vrsta lastnosti	Razčlenitev lastnosti	Opis lastnosti
prostorska enota po RPE	naselje	Ljubljana
	občina	Ljubljana
	statistična regija	osrednjeslovenska
središče v policentričnem sistemu naselij*	središče do 4. ravni (da/ne)	da
	raven	1. raven
centralnost naselij*	centralnost do 4. stopnje (da/ne)	da
	stopnja centralnosti	1. stopnja
PROSO*	opredelitev kot PROSO (da/ne)	da
	primernost za PROSO ¹	najbolj primerno za PROSO
velikost zemljišča	velikost (v m ²)	32.984,6
prostost zemljišča	delež prostega zemljišča ²	8,28
	oznaka rabe	9000 Območje z neopredeljeno rabo
	šifra neskladja	
pozidanost zemljišča	delež pozidanosti ³	0

OPN	veljavni OPN (da/ne)	da
OPPN	zahtevana izdelava OPPN (da/ne)	ne
	delež zemljišča ⁴	0
razvrednoteno območje	obstoj funkcionalne razvrednotenosti (da/ne)	ne
	delež površine razvrednotenosti ⁵	
lastništvo (javna pravna oseba)	število javnih lastnikov	3
	poimenovanje	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana; Republika Slovenija; Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, družbena lastnina
namenska raba	delež rabe SS	100
	delež rabe CU	0
poplavna nevarnost ⁶	srednja	0
	majhna	0
	preostala	0
sistem JPP*	dostopnost do sistema JPP (da/ne)	da
razdalja JPP ⁷	železnica	1.654
	medkrajevni avtobus	
	mestni avtobus	98
pogostnost voženj JPP ⁸	železnica	57
	medkrajevni avtobus	
	mestni avtobus	79
mestni promet	izvajanje mestnega prometa (da/ne)	da
razdalja do linijskih objektov GJI ⁷	ceste (brez avtocest, hitrih cest, javnih poti za kolesarje, gozdnih cest, planinskih poti)	4
	elektrika (napetost do vključno 20 kV)	2
	vodovod	6
	kanalizacija (mešalni ali fekalni vod)	3

Opombe:

* Določeno za raven naselja.

¹ Najbolj primerno za PROSO oziroma primerno za PROSO.

² Odstotni delež zemljišča, ki ni bilo izločeno zaradi rabe ali šifre neskladja, saj leži na območju podrobnejših dejanskih rab poseljenih zemljišč, ki so potencialno prosta in lahko omogočajo gradnjo.

³ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju zaključenih gradbenih dejavnosti (zgrajenih objektov) ali dejavnosti (objektov) v pripravi za gradnjo.

⁴ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju, za katero se zahteva izdelava OPPN.

⁵ Odstotni delež površine zemljišča, na katerem je določena razvrednotenost po podatkih funkcionalno razvrednotenih območij (FRO).

⁶ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju določene poplavne nevarnosti.

⁷ Najkrajša razdalja (v metrih).

⁸ Število voženj. Če se ugotovi, da je pogostnost voženj od drugega najbližjega postajališča JPP večja, se navede tudi pogostnost voženj za to postajališče.

Vrednotenje primernosti pilotnega območja glede na njegove lastnosti

Preglednica 19: Vrednotenje lastnosti pilotnega primera Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVNIK, EUP: GO-263 (DEL) glede na posamezna vrednostna merila

Vrednostna merila	Lastnost/podmerilo	Točke
območja z omejitvami	srednja poplavna nevarnost	0
	nizka poplavna nevarnost	0
	preostala poplavna nevarnost	0
prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO) ¹	najbolj primerno za PROSO	2*
	primerno za PROSO	0
razvrednotena območja	razvrednoteno območje, opredeljeno kot FRO (do 50-% prekrivnost zemljišča s FRO)	0*
velikost zemljišča	nad 40.000 m ² – velika zemljišča	0
	od 20.000 do 40.000 m ² – večja zemljišča	3
	od 5.000 do 20.000 m ² – srednje velika zemljišča	0
	od 1.000 do 5.000 m ² – majhna zemljišča	0
	pod 1.000 m ² – zelo majhna zemljišča	0
dostopnost do sistema javnega potniškega prometa	dostopnost do železniške postaje ali postajališča (do 1 km in pogostnost 46 voženj ali več)	0*
	dostopnost do postaje ali postajališča medkrajevnega javni potniškega prometa (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)	0
	do postaje ali postajališča javnega potniškega mestni promet (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)	1
	sposobnost mesta za podaljšanje linije javnega potniškega prometa**	0
opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo (GJI)	energetska infrastruktura (oddaljenost do 100 m)	1
	komunalna infrastruktura – vodovod (oddaljenost do 50 m)	1
	komunalna infrastruktura – kanalizacija (oddaljenost do 50 m)	1
	neposredna priključitev na javno cesto v širini najmanj 3 m (oddaljenost 0 m)	1***
skupaj	skupno število	10

Opombe:

¹ Določeno in ovrednoteno za raven naselja.

* Ker imajo najbolj primerna območja za PROSO, prevoz z vlakom in gradnja na razvrednotenih območjih prednostni pomen, so bila ta podmerila ovrednotena z dvema točkama.

** Izračuna in točkuje se le, če ne ustreza podmerilu javni potniški mestni promet.

*** Območje ima neposredno priključitev na javno cesto v širini najmanj 3 m, čeprav samodejno preverjanje pogoja tega ne zazna. Razlog za to je medsebojna topološka neusklajenosti posameznih grafičnih podatkov oz. zamiki.

Prostorski izvedbeni pogoji po OPN, PRO in drugih PIA

Preglednica 20: Prostorski izvedbeni pogoji po OPN za pilotno območje Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVIK, EUP: GO-263

Prostorski izvedbeni pogoji	Opis
Raba	SSsv
Tipologija	V – a) stolpi, bloki, b) ploščica, c) hiša v terasah
FI – faktor izrabe (največ)	0,7
FZ – faktor zazidanosti (največ %)	/
FBP – faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe \emptyset
FZP – faktor zelenih površin (najmanj %)	stanovanjske stavb: ploščica, hiša v terasah, stolpi in bloki \emptyset ; nestanovanjske stavbe: ploščica, hiša v terasah, stolpi in bloki 25
Višina stavb	do P+2
Urbanistični pogoji	V območje naravne vrednote in SON ni dopustno posegati. Območje je namenjeno ureditvi trajnostne soseske z nično energetske bilanco. Urbanistično-arhitekturna zasnova mora upoštevati možnost navezave na Ljubljano. Sočasno z gradnjo večstanovanjskih objektov je treba predvideti umestitev vrtca. Zasnova pozidave mora predvideti tudi ureditev trga. Zasnova območja mora predvideti vzdolžno komunikacijo ob reki Ljubljanici in ureditev povezovalnih zelenih pasov v smeri Ljubljana–Litijska cesta, ki so sestavni del širšega omrežja zelenih površin. Gradnja stavb v območju ni dopustna pred izvedbo rekonstrukcije Litijske ceste in izvedbo podaljška Chengdujske na Litijsko cesto. V območju ob Litijski cesti so dopustne tudi stavbe: 12303 Oskrbne postaje in oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon. Do uveljavitve OPPN je poleg posegov iz 95. člena odloka OPN MOL ID v območju dopustno tudi urejanje vrtilčkov po določilih za namensko rabo ZV, lope niso dopustne; za območje vrtilčkov ni treba urediti parkirišča. Na zemljišču s parc. št. 76/4, 78/5, 78/4, 76/6, 107/4, 106/4, 105/4, 76/3, 57/9 in 76/4, vse k. o. Bizovik, je do uveljavitve OPPN dopustna tudi ureditev začasnega asfaltiranega parkirišča za tovornjake.

Prometna infrastruktura	Dovoz je treba urediti z Litijske ceste in Gramozne poti.
Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska infrastruktura	Pri načrtovanju komunalne infrastrukture je treba predvideti zadostne zmogljivosti za oskrbo vseh novonačrtovanih območij med Golovcem in Ljubljano.
Okoljevarstveni pogoji	ni podatka
Način urejanja: OPN/OPPN	OPPN
Obveznost izvedbe urbanističnega natečaja	da
Obveznost izvedbe variantnih rešitev	ne
Zeleni klini	da

Opombe: Znak / pomeni, da je faktor za namensko rabo EUP posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti: FZ, FBP, FZP, FI ali višino oziroma urbanističnimi pogoji. Znak Ø pomen, da faktor za namensko rabo EUP ni relevanten.

Vir: Urbinfo (2025)

Omejitve v prostoru

Zemljišče je bilo proučeno glede na mogoče omejitve v prostoru.

Za posamezno vrste omejitev je bilo določeno, ali se določena omejitev nanaša na zemljišče in v kolikšni meri.

Preglednica 21: Mogoče omejitve v prostoru na pilotnem območju Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVNIK, EUP: GO-263 (DEL)

Vrsta lastnosti	Razčlenitev lastnosti	Opis lastnosti
omejitve v prostoru	vodovarstveno območje, režim 2	ne
	vodna in priobalna zemljišča celinskih tekočih in stoječih voda ter morja	ne
	varovalni gozdovi in gozdni rezervati	ne
	varovalni pasovi GJI – elektroenergetsko omrežje	ne
	varovalni pasovi GJI – plinovodno omrežje	ne
	varovalni pasovi GJI – vodovod	ne
	varovalni pasovi GJI – kanalizacija	ne
	varovalni pasovi GJI – toplovod oziroma vročevod	ne
	varovalni pasovi GJI – drugi vodi za določeno vrsto gospodarske javne službe lokalnega pomena	
	varovalni pasovi GJI – ceste	da – majhen del (5 % na robu območja)
	varovalni pasovi GJI – železnice	ne
	varstveni režimi kulturne dediščine	ne
	register nepremične kulturne dediščine	ne
	Natura 2000	ne

zavarovana območja	ne
ekološko pomembna območja	ne
naravne vrednote	ne

Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo

Preglednica 22: Primernost naselja, v katerem je poligon Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVNIK, EUP: GO-263 (DEL) z vidika PROSO

Pilotni primer	Naselje	Primernost z vidika PROSO
Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVNIK, EUP: GO-263 (DEL)	Ljubljana	1 – najbolj primerno

Vir: Pogačar idr. (2016)

Dostopnost do pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena

Preglednica 23: Dostopnost pilotnega območja Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVNIK, EUP: GO-263 (DEL) do pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena

Družbena infrastruktura/dejavnosti splošnega pomena	Naslov	Oddaljenost (m)	Velikost (m ²)	Vir za določanje oddaljenosti
vrtec	Vrtec Pedenjped - enota Fužine – Preglov trg 8, 1000 Ljubljana	924	438 (zmogljivost: več kot 800 otrok)**	OpenStreetMap Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025c Vrtec Pedenjped, 2025
osnovna šola	Podružnična šola Hrušica – Pot do šole 1, 1000 Ljubljana***	635	278 (zmogljivost: 101 otrok)**	OpenStreetMap Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025b
	Osnovna šola Nove Fužine – Preglov trg 8, 1000 Ljubljana****	907	3.678* (zmogljivost: /)*****	Osnovna šola Božidarja Jakca, 2025
športna dvorana/center (pokrit objekt)	BAZA Nogometna dvorana – Pesarska cesta 12, 1000 Ljubljana	1.617	1.433	OpenStreetMap Google Maps
zdravstveni dom/postaja	Zdravstveni dom Ljubljana – MOSTE-POLJE, PE Fužine –	1.105	1.404*	OpenStreetMap

	Preglov trg 14, 1000 Ljubljana			
lekarna	Lekarna Fužine – Preglov trg 14, 1000 Ljubljana	1.109	1.404*	OpenStreetMap Lekarniška zbornica Slovenije. 2025
knjižnica	Knjižnica Fužine – Preglov trg 15, 1000 Ljubljana	1.181	672	OpenStreetMap Google Maps
glasbena šola	Glasbena šola Ljubljana Moste – Polje, podružnična šola Polje – Zalog – Vevška cesta 1A, Ljubljana	1.567	411	OpenStreetMap Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025a
kulturni dom	Španski borci – Zaloška cesta 61, 1110 Ljubljana	2.798	937*	OpenStreetMap Google Maps
trgovina	Hofer – Chengdujska cesta 1, 1000 Ljubljana	964 921	1.737	OpenStreetMap
poslovalnica banke	NLB poslovalnica Nove Fužine – Nove Fužine 33, 1520 Ljubljana	1.245	351	OpenStreetMap Google Maps
bankomat	NLB bankomat – Zaloška cesta 168a, 1260 Ljubljana - Polje	1.138		OpenStreetMa Google Maps
poslovalnica pošte	Pošta Slovenije – Nove Fužine 33, 1000 Ljubljana	1.208	344	OpenStreetMap
poštni nabiralnik	nabiralnik Pošte Slovenije – Litijska cesta 38, 1119 Ljubljana	1.770		OpenStreetMap Pošta Slovenije, 2025
upravna enota	Upravna enota Ljubljana – Linhartova cesta 13, 1000 Ljubljana	4.689	1.702	OpenStreetMap Ministrstvo za javno upravo, 2024
dom za starejše	DSO Fužine – Nove Fužine 40, 1000 Ljubljana	973	3.317	OpenStreetMap Skupnost socialnih zavodov Slovenije, 2025
medgeneracijsko/v ečgeneracijsko središče	Večgeneracijski center Ljubljana + (N'š plac) – Zaloška	2.783	799*	OpenStreetMap Ministrstvo za delo, družino,

	cesta 54, 1000 Ljubljana			socialne zadeve in enake možnosti, 2025
policijska postaja	Policijska postaja Ljubljana Moste – Tovarniška ulica 50, 1000 Ljubljana	3.138	2.159	OpenStreetMap Policija, 2025
gasilska brigada/gasilski dom	PGD Slape-Polje – Slape 50, 1260 Ljubljana - Polje	930	265	OpenStreetMap Gasilska zveza Slovenije, 2025
veterinarska postaja	Veterinarska ambulanta Moste – Zaloška cesta 87, 1000 Ljubljana	2.370	335	OpenStreetMa Google Maps
bencinski servis	MOL – Zaloška cesta 158, 1000 Ljubljana	1.318	482	OpenStreetMap

Opomba: * V stavbi so poleg navedenega tudi drugi prostori. ** Ni podatka, za katero leto velja to. *** Najbližja osnovna šola. **** Osnovna šola v šolskem okolišu pilotnega primera. ***** Ni podatka o številu otrok.

Dostopnost do zelene infrastrukture

Preglednica 24: Dostopnost pilotnega območja Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVIK, EUP: GO-263 (DEL) do pomembnejše zelene infrastrukture

Zelena infrastruktura	Poimenovanje	Oddaljenost (m)	Velikost (m ²)	Vir za določanje oddaljenosti
park	Grajski park Fužine	587	9.188	OpenStreetMap Google Maps
javno igrišče za otroke in mladostnike	severno od pilotnega primera	730	320	OpenStreetMap Google Maps
športno-rekreacijski park	igrišče Fužine »Sivc«	740	1.000	OpenStreetMap Google Maps
območja vrtičkov in skupnostni vrtovi	vrtički zahodno od pilotnega primera	114	1.368	OpenStreetMap Google Maps
	skupnostni vrtički zahodno od pilotnega primera	1.251	6.021	
kmetijska območja s poudarjeno rekreacijsko funkcijo	severovzhodno od pilotnega primera	88	6.045	OpenStreetMap
gozdovi s poudarjeno rekreacijsko funkcijo	Golovec – južno od pilotnega primera	947		OpenStreetMap
pokopališče	pokopališče Bizovik	505	2.483	OpenStreetMap

Zgoščevanje znotraj naselij in UON

Preglednica 25: Preverjanje zgoščevanja znotraj naselja in UON za poligon Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVIK, EUP: GO-263 (DEL)

Pilotni primer	Naselje	Zgoščevanje znotraj naselij in UON
Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVIK, EUP: GO-263 (DEL)	Ljubljana	da

5.3.2 Pridobljeni podatki na podlagi povpraševanja, razgovorov in terenskega dela

Komunalna opremljenost

Za pridobitev natančnejših in ažurnejših podatkov o komunalni opremljenosti je bilo izvedeno povpraševanje po vodovodni in kanalizacijski infrastrukturi za območje celotne Mestne občine Ljubljana in nekaj podrobnejših podatkih za izbrano pilotno območje Nova Hrušica, OPPN 203: Razvojna cona Bizovik. V ta namen smo se obrnili na komunalno podjetje JP VOKA SNAGA, ki opravlja obvezno gospodarsko javno službo oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih in padavinskih voda. Najprej smo prek elektronske pošte (vzorec elektronske pošte priložen kot priloga k priročniku) poslali sporočilo s predstavitvijo projekta in prošnjo za podatke. Dodatna pojasnila pa smo pridobili v telefonskih pogovorih z vodjo službe za razvoj.

Preglednica 26: Prejeti podatki o komunalni infrastrukturi za območje celotne občine Ljubljana

Ime podjetja	Občina	KOMUNALNO OMREŽJE (vodovod in kanalizacija) – datum prejema podatkov iz operativnega katastra	VAROVALNI PAS: – predpis, ki določa zahtevan odmik od osi voda
JP VOKA SNAGA d. o. o.	Ljubljana	Podatki prejeti: 7. 8. 2025	* Tehnični pravilnik za kanalizacijo (april 2025) ** Tehnični pravilnik za vodovod (april 2025)

Opomba:

* Tehnični pravilnik za kanalizacijo (april 2025), 9. člen – horizontalni odmiki:

- Minimalni horizontalni odmik zunanjega roba kanala (pri betonskih kanalih je treba upoštevati tudi debelino cevi in delnega obbetoniranja kanalov) in zunanjega roba temeljev ali podzemnih delov objekta **ne sme biti manjši od 1,5 m**.

Za zbiralnike in kanale, ki potekajo v večjih globinah, se zahteva **minimalni odmik 2,5 m** do zunanjega roba kanala (pri betonskih kanalih je treba upoštevati tudi debelino cevi in delnega obbetoniranja kanalov) od podzemnih temeljev ali podzemnih objektov.

** Tehnični pravilnik za vodovod (april 2025), 38. člen – horizontalni odmiki:

- Minimalni odmik oboda vodovoda od spodnjega roba podzemnih temeljev ali podzemnih objektov **ne sme biti manjši od 1,5 m**, pri primarnih, napajalnih vodovodih pa **3,0 m**. Točkovno lahko poteka vodovod najmanj 0,5 m od zunanjega roba podzemnega objekta. V barjanskih tleh mora biti dopusten minimalni odmik vodovoda od temeljev objekta določen na podlagi navodil geomehanika.

1. Podrobnejši opis vodovodne infrastrukture na pilotnem območju Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVIK, EUP: GO-263 (DEL)

Severno od obravnavnega območja poteka po Trpinčevi ulici do objekta s h. št. 108 sekundarni javni vodovod NL DN 100 iz leta 2019. Južno od obravnavnega območja pa poteka po Litijski cesti primarni javni vodovod NL DN 400 iz leta 2015. V Gramozni poti do objekta s h. št. 12 poteka sekundarni javni vodovod NL DN 100, ki je bil zgrajen leta 2019.

Večje zmogljivosti oskrbe s pitno vodo zagotavlja primarni javni vodovod NL DN 400 v Litijski cesti. Zmogljivost vodovodov NL DN 100 v Trpinčevi ulici in Gramozni poti pa **je omejena** in treba bi bilo preveriti, ali zadoščata za predvideno oskrbo s pitno in požarno vodo. To bo mogoče storiti po pridobitvi podatkov o končni pozidavi obravnavanega območja, ko bodo znane vse potrebe po količinah pitne in požarne vode.

Za oskrbo predvidenih novogradenj na obravnavnem območju **bo treba zgraditi** sekundarni javni vodovod. Za ureditev javnega vodovoda se bo v okviru priprave OPPN-ja na osnovi načrta končne pozidave in podatkov o maksimalni porabi pitne in požarne vode na JP VOKA SNAGA v Službi za razvoj na osnovi naročila izdelala projektna naloga kot strokovna podlaga za OPPN in izdelavo projektne dokumentacije za gradnjo novega sekundarnega vodovodnega omrežja.

2. Podrobnejši opis kanalizacijske infrastrukture na pilotnem območju Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVIK, EUP: GO-263 (DEL)

V Gramozni poti in na Litijski cesti je zgrajena javna kanalizacija za odvod komunalne odpadne vode, na območju Litijske ceste pa še kanalizacija za odvod padavinske odpadne vode za odvod padavinske odpadne vode z Litijske ceste.

Za ustrezno ureditev odvoda komunalne odpadne vode iz območja GO-263 in OPPN 203 Razvojna cona Bizovik se bo glede na predvideno stanovanjsko pozidavo morala **dograditi javna kanalizacija** za odvod komunalne odpadne vode z navezavo na že zgrajeno javno kanalizacijo za odvod komunalne odpadne vode v Gramozni poti.

Za ustrezno rešitev ureditve odvoda komunalne odpadne vode se bo v okviru priprave OPPN-ja na osnovi načrta končne pozidave in podatkov o maksimalni porabi pitne na JP VOKA SNAGA v Službi za razvoj na osnovi naročila izdelala projektna naloga kot strokovna podlaga za OPPN in izdelavo projektne dokumentacije za gradnjo novega sekundarnega kanalizacijskega omrežja.

Teren omogoča ponikanje padavinske vode v podtalje, zato se mora vsa padavinska odpadna voda s streh in utrjenih površin odvesti v podtalje na območju predvidene gradnje.

Ugotovitve z razgovora s predstavnico občine

Razgovor o pilotnem območju je potekal s predstavnico Oddelka za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana, in sicer v sredo, 27. 8. 2025, na Oddelku za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana. Avtoriziran prepis razgovora je v prilogi poročila, tukaj pa je objavljen njegov povzetek.

Pilotno območje v razvojni coni Bizovik je del enote urejanja prostora GO-263, kjer je predviden OPPN 203: Razvojna cona Bizovik. Gre za območje z namensko rabo splošnih večstanovanjskih površin,

umeščeno znotraj avtocestnega obroča Ljubljane, ki pomeni vrzel za dolgoročno zgostitev pozidave in razvoj nove stanovanjske soseske. Na lokaciji je mogoče načrtovati javna najemna stanovanja, saj prostorski akt tega ne omejuje in omogoča bivanje različnih demografskih skupin prebivalcev. Vendar OPPN še ni sprejet, zato je izvedljivost časovno težje opredeljiva. Zaradi velikosti območja in njegove kompleksnosti je urbanistični natečaj obvezen, strokovne podlage pa bodo pripravljene kot del postopka priprave OPPN.

Območje ima ob obodu delno urejeno gospodarsko javno infrastrukturo, vendar bo za izgradnjo nove soseske potrebna dopolnitev oziroma dograditev komunalne opreme. Program opremljanja še ni izdelan. Posebnih prostorskih ali okoljskih omejitev predvidoma ni oziroma bodo preverjene v postopku priprave OPPN. Območje je dostopno z javnim potniškim prometom. V okviru priprave OPPN se bo po potrebi presojala tudi potrebna dopolnitev linij javnega prometa.

Družbeno infrastrukturo je po oceni nadrejenega prostorskega akta na območju treba dopolniti z gradnjo novega vrtca. Pri vsakem OPPN, ki predvideva stanovanjske površine, se preverja družbena infrastruktura, zato bo to predmet nadaljnjih strokovnih analiz in elaborata ekonomike. Usmeritve za pripravo OPPN narekujejo, da je zelene površine prav tako treba dograditi, da bo zagotovljena ustrezna količina zelenih površin, ki bodo dopolnile kakovost bivanja v novi soseski.

Na območju ni zaznanih prostorskih, infrastrukturnih ali drugih zadržkov za gradnjo javnih najemnih stanovanj. Območje je namenjeno večstanovanjski gradnji, zato ni izraženih zadržkov glede rabe prostora. Nadaljnje načrtovanje gradnje je dopustno, vendar je predhodno nujno sprejetje OPPN, ki bo določil urbanistično zasnovo ter uredil komunalno in družbeno infrastrukturo. Če bi bil izkazan interes za gradnjo stanovanj na pilotnem območju, se po izvedbi urbanističnega natečaja, izdelavi strokovnih podlag, preveritvi družbene infrastrukture idr. presodi, ali se lahko pristopi tudi k delnemu OPPN-ju. Ta mora smiselno obsegati del območja oziroma je treba pripraviti OPPN za celotno območje, če se tako izkaže.

Terensko delo



Slika 22: Trenutno stanje na pilotnem območju Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVIK, EUP: GO-263 (DEL) (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 23: Trenutno stanje na pilotnem območju Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVIK, EUP: GO-263 (DEL) (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 24: Trenutno stanje na pilotnem območju Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVIK, EUP: GO-263 (DEL) (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 25: Trenutno stanje na pilotnem območju Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVIK, EUP: GO-263 (DEL) (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 26: Trenutno stanje na pilotnem območju Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVIK, EUP: GO-263 (DEL) (foto: Filip Živković, 2025)

5.3.3 Sklep

Pilotnega območja **ni mogoče takoj aktivirati** za javno stanovanjsko gradnjo, saj OPPN še ni sprejet, prav tako še niso bile pripravljene strokovne podlage. Za izgradnjo nove soseke bi bilo treba dograditi komunalno opremo, pomanjkljivi sta tudi družbena in zelena infrastruktura.

5.4 LJUBLJANA, SIBIRIJA, OPPN 134: NAD MOTELOM, TR-358

5.4.1 Značilnosti pilotnega območja na podlagi evidenc

Opis pilotnega območja

Obravnavano območje se prekriva s prostorsko enoto TR-358, ki je sestavni del **OPPN 134**. Leži v južnem delu Ljubljane, severno od južne obvoznice in Ceste dveh cesarjev. Območje se ureja z **OPPN 134: Nad motelom**. OPPN še ni izdelan.



Legenda

Izbor potencialnih zemljišč za JNS

 ustrežno

0 50 100 m 

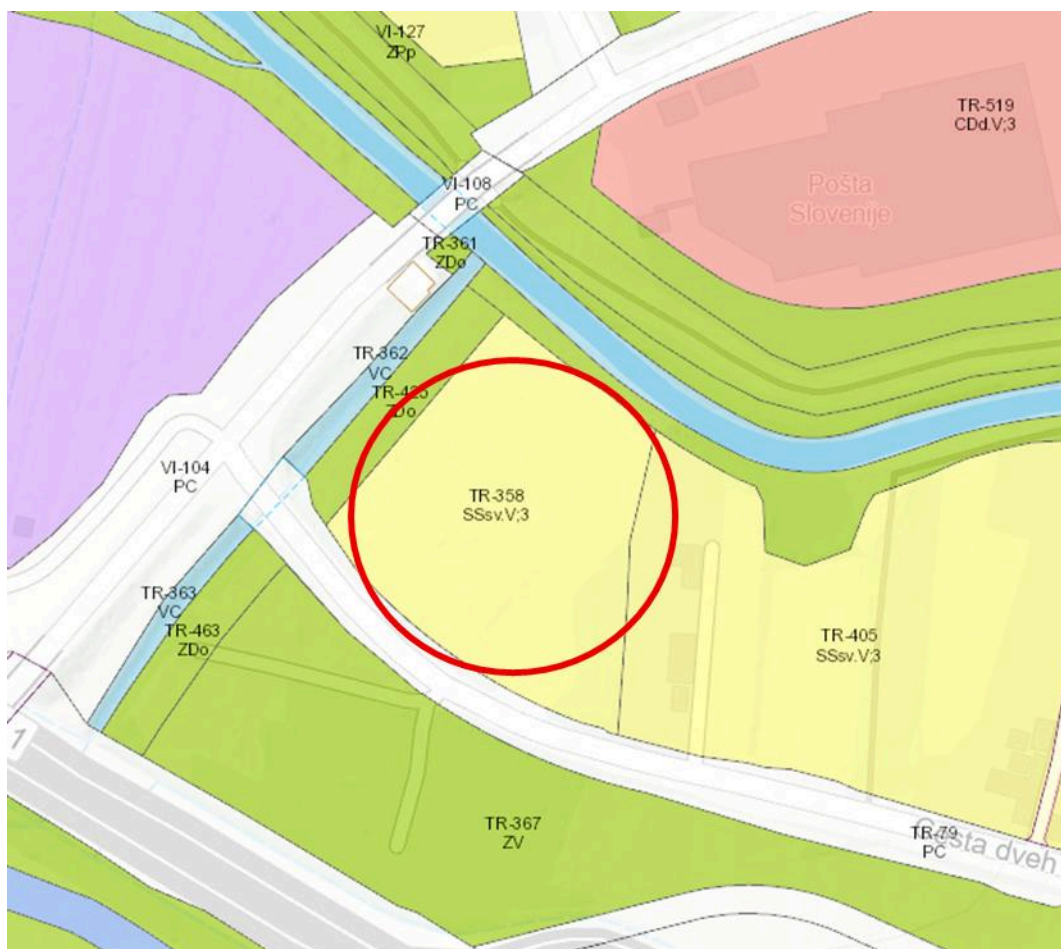
Slika 27: Pilotno območje Ljubljana, Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358 (vir: e-Prostor, 2025)



Slika 28: Širše območje pilotnega območja Ljubljana, Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358 (lokacija pilotnega območja je označena z rdečim praznim krogom) (vir: OpenStreetMap, 2025)



Slika 29: Pilotno območje Ljubljana, Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358 (lokacija pilotnega območja je označena z rdečim praznim krogom) (vir: Urbinfo, 2025)



Slika 30: Pilotno območje Ljubljana, Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358 (lokacija pilotnega območja je označena z rdečim praznim krogom) (vir: Urbinfo, 2025)

Preglednica 27: Lastnosti pilotnega območja Ljubljana, Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358

Vrsta lastnosti	Razčlenitev lastnosti	Opis lastnosti
prostorska enota po RPE	naselje	Ljubljana
	občina	Ljubljana
	statistična regija	osrednjeslovenska
središče v policentričnem sistemu naselij*	središče do 4. ravni (da/ne)	da
	raven	1. raven
centralnost naselij*	centralnost do 4. stopnje (da/ne)	da
	stopnja centralnosti	1. stopnja
PROSO*	opredelitev kot PROSO (da/ne)	da
	primernost za PROSO ¹	najbolj primerno za PROSO
velikost zemljišča	velikost (v m ²)	14.084,7
prostost zemljišča	delež prostega zemljišča ²	0,4
	oznaka rabe	9000 Območje z neopredeljeno rabo
	šifra neskladja	
pozidanost zemljišča	delež pozidanosti ³	0

OPN	veljavni OPN (da/ne)	da
OPPN	zahtevana izdelava OPPN (da/ne)	ne
	delež zemljišča ⁴	0
razvrednoteno območje	obstoj funkcionalne razvrednotenosti (da/ne)	da
	delež površine razvrednotenosti ⁵	99,99
lastništvo (javna pravna oseba)	število javnih lastnikov	2
	poimenovanje	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana; Mestna občina Ljubljana
namenska raba	delež rabe SS	99,98
	delež rabe CU	0
poplavna nevarnost ⁶	srednja	2,09
	majhna	28,15
	preostala	1,97
sistem JPP*	dostopnost do sistema JPP (da/ne)	da
razdalja JPP ⁷	železnica	1076
	medkrajevni avtobus	
	mestni avtobus	140
pogostnost voženj JPP ⁸	železnica	31
	medkrajevni avtobus	
	mestni avtobus	236
mestni promet	izvajanje mestnega prometa (da/ne)	da
razdalja do linijskih objektov GJI ⁷	ceste (brez avtocest, hitrih cest, javnih poti za kolesarje, gozdnih cest, planinskih poti)	8
	elektrika (napetost do vključno 20 kV)	0
	vodovod	0
	kanalizacija (mešalni ali fekalni vod)	1

Opombe:

* Določeno za raven naselja.

¹ Najbolj primerno za PROSO oziroma primerno za PROSO.

² Odstotni delež zemljišča, ki ni bilo izločeno zaradi rabe ali šifre neskladja, saj leži na območju podrobnejših dejanskih rab poseljenih zemljišč, ki so potencialno prosta in lahko omogočajo gradnjo.

³ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju zaključenih gradbenih dejavnosti (zgrajenih objektov) ali dejavnosti (objektov) v pripravi za gradnjo.

⁴ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju, za katero se zahteva izdelava OPPN.

⁵ Odstotni delež površine zemljišča, na katerem je določena razvrednotenost po podatkih funkcionalno razvrednotenih območij (FRO).

⁶ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju določene poplavne nevarnosti.

⁷ Najkrajša razdalja (v metrih).

⁸ Število voženj. Če se ugotovi, da je pogostnost voženj od drugega najbližjega postajališča JPP večja, se navede tudi pogostnost voženj za to postajališče.

Vrednotenje primernosti pilotnega območja glede na njegove lastnosti

Preglednica 28: Vrednotenje lastnosti pilotnega območja Ljubljana, Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358 glede na posamezna vrednostna merila

Vrednostno merilo	Lastnost/podmerilo	Točke
območja z omejitvami	srednja poplavna nevarnost	0
	nizka poplavna nevarnost	-2
	preostala poplavna nevarnost	0
prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO) ¹	najbolj primerno za PROSO	2*
	primerno za PROSO	0
razvrednotena območja	razvrednoteno območje, opredeljeno kot FRO (do 50-% prekrivnost zemljišča s FRO)	2*
velikost zemljišča	nad 40.000 m ² – velika zemljišča	0
	od 20.000 do 40.000 m ² – večja zemljišča	0
	od 5.000 do 20.000 m ² – srednje velika zemljišča	2
	od 1.000 do 5.000 m ² – majhna zemljišča	0
	pod 1.000 m ² – zelo majhna zemljišča	0
dostopnost do sistema javnega potniškega prometa	dostopnost do železniške postaje ali postajališča (do 1 km in pogostnost 46 voženj ali več)	0*
	dostopnost do postaje ali postajališča medkrajevnega javni potniškega prometa (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)	0
	do postaje ali postajališča javnega potniškega mestni promet (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)	1
	sposobnost mesta za podaljšanje linije javnega potniškega prometa**	0
opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo (GJI)	energetska infrastruktura (oddaljenost do 100 m)	1
	komunalna infrastruktura – vodovod (oddaljenost do 50 m)	1
	komunalna infrastruktura – kanalizacija (oddaljenost do 50 m)	1
	neposredna priključitev na javno cesto v širini najmanj 3 m (oddaljenost 0 m)	1***
skupaj	skupno število	9

Opombe:

¹ Določeno in ovrednoteno za raven naselja.

* Ker imajo najbolj primerna območja za PROSO, prevoz z vlakom in gradnja na razvrednotenih območjih prednostni pomen, so bila ta podmerila ovrednotena z dvema točkama.

** Izračuna in točkuje se le, če ne ustreza podmerilu javni potniški mestni promet.

*** Območje ima neposredno priključitev na javno cesto v širini najmanj 3 m, čeprav samodejno preverjanje pogoja tega ne zazna. Razlog za to je medsebojna topološka neuskkljenosti posameznih grafičnih podatkov oz. zamiki.

Prostorski izvedbeni pogoji po OPN, PRO in drugih PIA

Preglednica 29: Prostorski izvedbeni pogoji po OPN za pilotno območje Ljubljana, Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358

Prostorski izvedbeni pogoji	Opis
Raba	SSsv
Tipologija	V – a) stolpi, bloki, b) ploščica, c) hiša v terasah
FI – faktor izrabe (največ)	1,0
FZ – faktor zazidanosti (največ %)	/
FBP – faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe ∅
FZP – faktor zelenih površin (najmanj %)	stanovanjske stavbe: ploščica, hiša v terasah, stolpi in bloki ∅; nestanovanjske stavbe: ploščica, hiša v terasah, stolpi in bloki 25; območje zelenega klina dodatek 5 %
Višina stavb	do P+2
Urbanistični pogoji	Območje je treba urediti po enotni idejni arhitekturni rešitvi. V območju je dopustna tudi gradnja eno- in dvostanovanjskih objektov (NA, NB). Do uveljavitve OPPN je poleg posegov iz 95. člena odloka OPN MOL ID v območju dopustno tudi urejanje vrtilčkov po določilih za namensko rabo ZV, lope niso dopustne; za območje vrtilčkov ni treba urediti parkirišča.
Prometna infrastruktura	Dovoz je treba urediti s Ceste dveh cesarjev.
Način urejanja: OPN/OPPN	OPPN
Obveznost izvedbe urbanističnega natečaja	ne
Obveznost izvedbe variantnih rešitev	da
Zeleni klini	da

Opombe: Znak / pomeni, da je faktor za namensko rabo EUP posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti: FZ, FBP, FZP, FI ali višino oziroma urbanističnimi pogoji. Znak ∅ pomeni, da faktor za namensko rabo EUP ni relevanten.

Vir: Urbinfo (2025)

Omejitve v prostoru

Zemljišče je bilo proučeno glede na mogoče omejitve v prostoru.

Za posamezno vrste omejitev je bilo določeno, ali se določena omejitev nanaša na zemljišče in v kolikšni meri.

Preglednica 30: Mogoče omejitve v prostoru na pilotnem območju Ljubljana, Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358

Vrsta lastnosti	Razčlenitev lastnosti	Opis lastnosti
omejitve v prostoru	vodovarstveno območje, režim 2	ne
	vodna in priobalna zemljišča celinskih tekočih in stoječih voda ter morja	da – majhen del (ob robu priobalno zemljišče tekočih celinskih voda)
	varovalni gozdovi in gozdni rezervati	ne
	varovalni pasovi GJI – elektroenergetsko omrežje	da – majhen del (0,3 %)
	varovalni pasovi GJI – plinovodno omrežje	da – majhen del (0,09 % na robu območja)
	varovalni pasovi GJI – vodovod	da – majhen del (3 % na robu območja)
	varovalni pasovi GJI – kanalizacija	da – majhen del (0,5 % na robu območja)
	varovalni pasovi GJI – toplovod oziroma vročevod	ne
	varovalni pasovi GJI – drugi vodi za določeno vrsto gospodarske javne službe lokalnega pomena	
	varovalni pasovi GJI – ceste	da – majhen del (10 % na robu območja)
	varovalni pasovi GJI – železnice	ne
	varstveni režimi kulturne dediščine	ne
	register nepremične kulturne dediščine	ne
	Natura 2000	ne (oddaljeno 0,3 m)
	zavarovana območja	ne
	ekološko pomembna območja	ne (oddaljeno 0,3 m)
	naravne vrednote	ne

Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo

Preglednica 31: Primernost naselja, v katerem je poligon Ljubljana, Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358 z vidika PROSO

Pilotni primer	Naselje	Primernost z vidika PROSO
Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358	Ljubljana	1 – najbolj primerno

Vir: Pogačar idr. (2016)

Dostopnost do pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena

Preglednica 32: Dostopnost pilotnega območja Ljubljana, Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358 do pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena

Družbena infrastruktura/dejavnosti splošnega pomena	Naslov	Oddaljenost (m)	Velikost (m ²)	Vir za določanje oddaljenosti
vrtec	Vrtec Viški gaj, enota Bonifacij – Ulica Malči Beličeve 20, 1000 Ljubljana	576	788 (zmogljivost: 117 otrok)**	OpenStreetMap Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025c Vrtec Viški gaj, 2024
osnovna šola	Osnovna šola Kolezija – Splitska ulica 13, 1000 Ljubljana****	1.114	2.306 (zmogljivost: 417 otrok)***	OpenStreetMap Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025b
	Osnovna šola Livada – Ulica Dušana Kraigherja 2, 1000 Ljubljana*****	2.074	759 (zmogljivost: 421 otrok)***	Osnovna šola Kolezija, 2024 Osnovna šola Livada, 2024
športna dvorana/center (pokrit objekt)	Gimnastični center Ljubljana – Koprška ulica 29, 1000 Ljubljana	915	2.986	OpenStreetMap Google Maps
zdravstveni dom/postaja	Kmet Janez - ordinacija splošne medicine – Tbilisijska ulica 89, 1000 Ljubljana	488	765*	OpenStreetMap
	ZD Ljubljana - Vič-Rudnik – Šestova ulica 10, 1000 Ljubljana	1.787	1.468	
lekarna	Lekarna NC Vič – Jamova cesta 105, 1000 Ljubljana	776	15.035*	OpenStreetMap Lekarniška zbornica Slovenije, 2025

knjižnica	Knjižnica Prežihov Voranc – Tržaška c. 47a, 1000 Ljubljana	1.440	948	OpenStreetMap Google Maps
glasbena šola	Glasbena hiša Čonce – Tržaška c. 85, 1000 Ljubljana	1.087	335*	OpenStreetMap Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025a
kulturni dom	Kulturni center Pristan – Rožna Dolina, cesta V 1A, 1000 Ljubljana	1.785	329	OpenStreetMap Google Maps
trgovina	Tuš supermarket Ljubljana Vič – Cesta v Mestni log 84, 1000 Ljubljana	533	11.795	OpenStreetMap
poslovalnica banke	poslovalnica SKB – Jamova cesta 105, 1000 Ljubljana	776	15.035*	OpenStreetMap Google Maps
bankomat	bankomat SKB – Jamova cesta 105, 1000 Ljubljana	776		OpenStreetMap Google Maps
poslovalnica pošte	Pošta Ljubljana Center Murgle – Cesta v Mestni log 81, 1000 Ljubljana	213	9.328	OpenStreetMap
poštni nabiralnik	poštni nabiralnik pri avtocestnem počivališču Barje – Cesta dveh cesarjev 73, 1000 Ljubljana	369		OpenStreetMap Pošta Slovenije, 2025
upravna enota	Upravna enota Ljubljana – Tobačna ulica 5 1000 Ljubljana	2.224	5.885*	OpenStreetMap Ministrstvo za javno upravo, 2024
dom za starejše	DEOS Center starejših Trnovo – Devinska ulica 1, 1000 Ljubljana	1.924	1.631*	OpenStreetMap
	DSO Ljubljana Vič – Rudnik, enota Kolezija – Kopališka ulica 10, 1000 Ljubljana	1.907	2.425	Skupnost socialnih zavodov Slovenije, 2025
medgeneracijsko/v ečgeneracijsko središče	Večgeneracijski center Skupna točka + – Proletarska	5.112	1.221*	OpenStreetMap Ministrstvo za delo, družino,

	cesta 1, 1000 Ljubljana			socialne zadeve in enake možnosti, 2025
policijska postaja	Policijska postaja Vič – Tbilisijska ulica 65, 1000 Ljubljana	606	917	OpenStreetMap Policija, 2025
gasilska brigada/gasilski dom	PGD Vič – Viška cesta 41, 1000 Ljubljana	1.257	285	OpenStreetMap Gasilska zveza Slovenije, 2025
veterinarska postaja	Veterinarska postaja Ljubljana – Cesta v Mestni log 51a, 1000 Ljubljana	1.253	221	OpenStreetMap Google Maps
bencinski servis	Petrol – Cesta dveh cesarjev 73, 1000 Ljubljana	366	1.251	OpenStreetMap

Opomba: * V stavbi so poleg navedenega tudi drugi prostori. ** Velja za leto 2025. *** Velja za leto 2024. **** Najbližja osnovna šola. ***** Osnovna šola v šolskem okolišu pilotnega primera.

Dostopnost do zelene infrastrukture

Preglednica 33: Dostopnost pilotnega območja Ljubljana, Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358 do pomembnejše zelene infrastrukture

Zelena infrastruktura	Poimenovanje	Oddaljenost (m)	Velikost (m ²)	Vir za določanje oddaljenosti
park	Krajinski park Ljubljansko barje	665	135.050.000	OpenStreetMap Google Maps
	mestni park Rakova Jelša	1.856	25.352	
javno igrišče za otroke in mladostnike	severozahodno od pilotnega primera	515	56	OpenStreetMap Google Maps
športno-rekreacijski park	Golf igrišče Trnovo – Cesta dveh cesarjev, 1000 Ljubljana	212	228.681	OpenStreetMap Google Maps
	območja vrtičkov in skupnostni vrtovi	južno od pilotnega primera	81	23.696 OpenStreetMap Google Maps
kmetijska območja s poudarjeno rekreacijsko funkcijo	jugovzhodno od pilotnega primera	200	16.682	OpenStreetMap
gozdovi s poudarjeno rekreacijsko funkcijo	jugozahodno od pilotnega primera	546		OpenStreetMap
pokopališče	pokopališče Vič – Cesta	1.061	20.138	OpenStreetMap

Dolomitskega
odreda, 1000
Ljubljana

Zgoščevanje znotraj naselij in UON

Preglednica 34: Preverjanje zgoščevanja znotraj naselja in UON za poligon Ljubljana, Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358

Pilotni primer	Naselje	Zgoščevanje znotraj naselij in UON
Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358	Ljubljana	da

5.4.2 Pridobljeni podatki na podlagi povpraševanja, razgovorov in terenskega dela

Komunalna opremljenost

Za pridobitev natančnejših in ažurnejših podatkov o komunalni opremljenosti je bilo izvedeno povpraševanje o vodovodni in kanalizacijski infrastrukturi za območje celotne Mestne občine Ljubljana ter nekaj podrobnejših podatkih za izbrano pilotno območje Sibirija, OPPN 134: Nad motelom. V ta namen smo se obrnili na komunalno podjetje JP VOKA SNAGA, ki opravlja obvezno gospodarsko javno službo oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih in padavinskih voda. Najprej smo prek elektronske pošte (vzorec elektronske pošte priložen kot priloga k priročniku) poslali sporočilo s predstavitvijo projekta in prošnjo za podatke. Dodatna pojasnila pa smo pridobili v telefonskih pogovorih z vodjo službe za razvoj.

Preglednica 35: Prejeti podatki o komunalni infrastrukturi za območje celotne občine Ljubljana

Ime podjetja	Občina	KOMUNALNO OMREŽJE (vodovod in kanalizacija) – datum prejema podatkov iz operativnega katastra	VAROVALNI PAS: – predpis, ki določa zahtevan odmik od osi voda
JP VOKA SNAGA d. o. o.	Ljubljana	Podatki prejeti: 7. 8. 2025	* Tehnični pravilnik za kanalizacijo (april 2025) ** Tehnični pravilnik za vodovod (april 2025)

Opomba:

* Tehnični pravilnik za kanalizacijo (april 2025), 9. člen – horizontalni odmiki:

- Minimalni horizontalni odmik zunanega roba kanala (pri betonskih kanalih je treba upoštevati tudi debelino cevi in delnega obbetoniranja kanalov) in zunanega roba temeljev ali podzemnih delov objekta **ne sme biti manjši od 1,5 m**.

Za zbiralnike in kanale, ki potekajo v večjih globinah, se zahteva **minimalni odmik 2,5 m** do zunanega roba kanala (pri betonskih kanalih je treba upoštevati tudi debelino cevi in delnega obbetoniranja kanalov) od podzemnih temeljev ali podzemnih objektov.

** Tehnični pravilnik za vodovod (april 2025), 38. člen – horizontalni odmiki:

- Minimalni odmik oboda vodovoda od spodnjega roba podzemnih temeljev ali podzemnih objektov **ne sme biti manjši od 1,5 m**, pri primarnih, napajalnih vodovodih pa **3,0 m**. Točkovno lahko poteka

vodovod najmanj 0,5 m od zunanjega robu podzemnega objekta. V barjanskih tleh mora biti dopusten minimalni odmik vodovoda od temeljev objekta določen na podlagi navodil geomehanika.

1. Podrobnejši opis vodovodne infrastrukture na pilotnem območju Ljubljana, Ljubljana, Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358

Severozahodno od Ceste v Mestni log potekata vzporedno primarna javna vodovoda NL DN 400, ki sta bila zgrajena leta 1997. Severno od Ceste dveh cesarjev poteka primarni javni vodovod PVC d 280 iz leta 1988.

Zgoraj navedeni primarni javni vodovodi zagotavljajo primerne zmogljivosti za oskrbo s pitno vodo za predvideno pozidavo na obravnavnem območju. Za oskrbo predvidenih novogradenj **bo treba dograditi** javni vodovod.

Za ureditev javnega vodovoda se bo v okviru priprave OPPN-ja na osnovi načrta končne pozidave ter podatkov o maksimalni porabi pitne in požarne vode na JP VOKA SNAGA v Službi za razvoj na osnovi naročila izdelala projektna naloga kot strokovna podlaga za OPPN in izdelavo projektne dokumentacije za gradnjo novega sekundarnega vodovodnega omrežja.

2. Podrobnejši opis kanalizacijske infrastrukture na pilotnem območju Ljubljana, Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358

V Cesti dveh cesarjev je zgrajen javni kanal za odvod komunalne odpadne vode, ki odvaja komunalno odpadno vodo na ČP Južna obvoznica, ki je ob Cesti v Mesni log južno od Malega grabna.

Za ustrezno ureditev odvoda komunalne odpadne vode iz območja TR-358 – Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: Nad motelom se bo glede na predvideno stanovanjsko pozidavo **morala dograditi** javna kanalizacija za odvod komunalne odpadne vode z navezavo na že zgrajeno javno kanalizacijo za odvod komunalne odpadne vode na Cesti dveh cesarjev.

Za ustrezno rešitev ureditve odvoda komunalne odpadne vode se bo v okviru priprave OPPN-ja na osnovi načrta končne pozidave in podatkov o maksimalni porabi pitne na JP VOKA SNAGA v Službi za razvoj na osnovi naročila izdelala projektna naloga kot strokovna podlaga za OPPN in izdelavo projektne dokumentacije za gradnjo novega sekundarnega kanalizacijskega omrežja.

Teren ne omogoča ponikanja padavinske odpadne vode v podtalje, zato se mora predvideti odvod padavinske odpadne vode s streh in utrjenih površin v odvodnik Mali graben.

Ugotovitve z razgovora s predstavnico občine

Razgovor o pilotnem območju smo opravili s predstavnico Oddelka za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana, in sicer v sredo, 27. 8. 2025, na Oddelku za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana. Avtoriziran prepis razgovora je v prilogi poročila, tukaj pa je objavljen njegov povzetek.

Pilotno območje obravnava prostorsko enoto TR-358, ki je sestavni del OPPN 134: Nad motelom, ki je predviden za to območje. Območje OPPN je del širšega razvojnega območja mesta, predvidenega kot kompaktno mesto z večstanovanjsko pozidavo. Območje sicer ni tipična centralna mestna zgostitev,

vendar je dolgoročno namenjeno stanovanjski rabi. Glavna izziva prostorskega načrtovanja, ki ju bo treba ustrezno obravnavati pri pripravi OPPN, sta hrup in poplavna ogroženost.

Z vidika stanovanjskega potenciala območje omogoča gradnjo javnih najemnih stanovanj, pri čemer tip stanovanj določa investitor, občinski prostorski načrt pa določa namensko rabo in omogoča prostorsko predhodno načrtovanje. Priprava OPPN se še ni začela; pretekli poskus pred letom 2018 je bil ustavljen zaradi poplavne ogroženosti in hrupa. Nekateri protipoplavni ukrepi so deloma izvedeni, vendar so potrebne še dodatne faze izvedbe. Pri načrtovanju bodo izdelane variantne rešitve s sodelovanjem treh pooblaščenih urbanističnih načrtovalcev, urbanistični natečaj pa ni predviden. Postopek priprave OPPN običajno traja od dve leti do tri leta ali več, odvisno od mnenj in sodelovanja investitorjev.

Območje je zaradi rekonstrukcije Ceste dveh cesarjev delno opremljeno z infrastrukturo. Plin in osnovne komunalne ureditve so zagotovljeni, vodovod in elekrika pa sta v neposredni bližini. Celotno območje je pogojeno z izvedbo protipoplavnih ukrepov, hrup zaradi bližine avtocestnega obroča pa bodo načrtovalci poskušali obvladovati z upoštevanjem usmeritev ter mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora in z integracijo ustreznih omilitvenih ukrepov, načrtovalskih in tehničnih rešitev. Dostop do javnega potniškega prometa je zagotovljen prek dveh avtobusnih linij, 1 in 16.

Družbena infrastruktura na območju je omejena. Preverjanje in uskladitev obstoječe infrastrukture bosta del priprave OPPN, možnost širitve obstoječih objektov pa bo odvisna od potreb in prostorskih pogojev. Območje je v zelenem klinu, OPN pa predvideva povečanje zelenih površin, kar omogoča dodatno izboljšanje kakovosti bivanja.

Pred pripravo projektne dokumentacije za gradnjo javnih najemnih stanovanj je treba zaključiti vse predvidene korake OPPN. Zemljišče je namenjeno stanovanjski gradnji, lastnik zemljišča pa je Javni stanovanjski sklad MOL.

Terensko delo



Slika 31: Trenutno stanje na pilotnem območju Ljubljana, Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358 (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 32: Trenutno stanje na pilotnem območju Ljubljana, Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358 (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 33: Trenutno stanje na pilotnem območju Ljubljana, Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358 (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 34: Trenutno stanje na pilotnem območju Ljubljana, Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358 (foto: Filip Živković, 2025)

5.4.3 Sklep

Pilotnega območja **ni mogoče takoj aktivirati** za javno stanovanjsko gradnjo, saj OPPN še ni sprejet. Izvesti bi bilo treba dodatne protipoplavne in protihrupne ukrepe. Poleg tega je družbena infrastruktura na območju omejena.

5.5 KOPER, DOLINSKA CESTA, OPPN: TOMOS – JUG, EUP: KOP-258

5.5.1 Značilnosti pilotnega območja na podlagi evidenc

Opis pilotnega območja

Obravnavano območje KOP-258 leži v južnem delu Kopra, znotraj območja Tomos, med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda. Območje se ureja z **OPPN: Tomos – Jug**, ki pokriva širše območje od pilotnega območja. OPPN še ni izdelan.



Legenda

Izbor potencialnih zemljišč za JNS

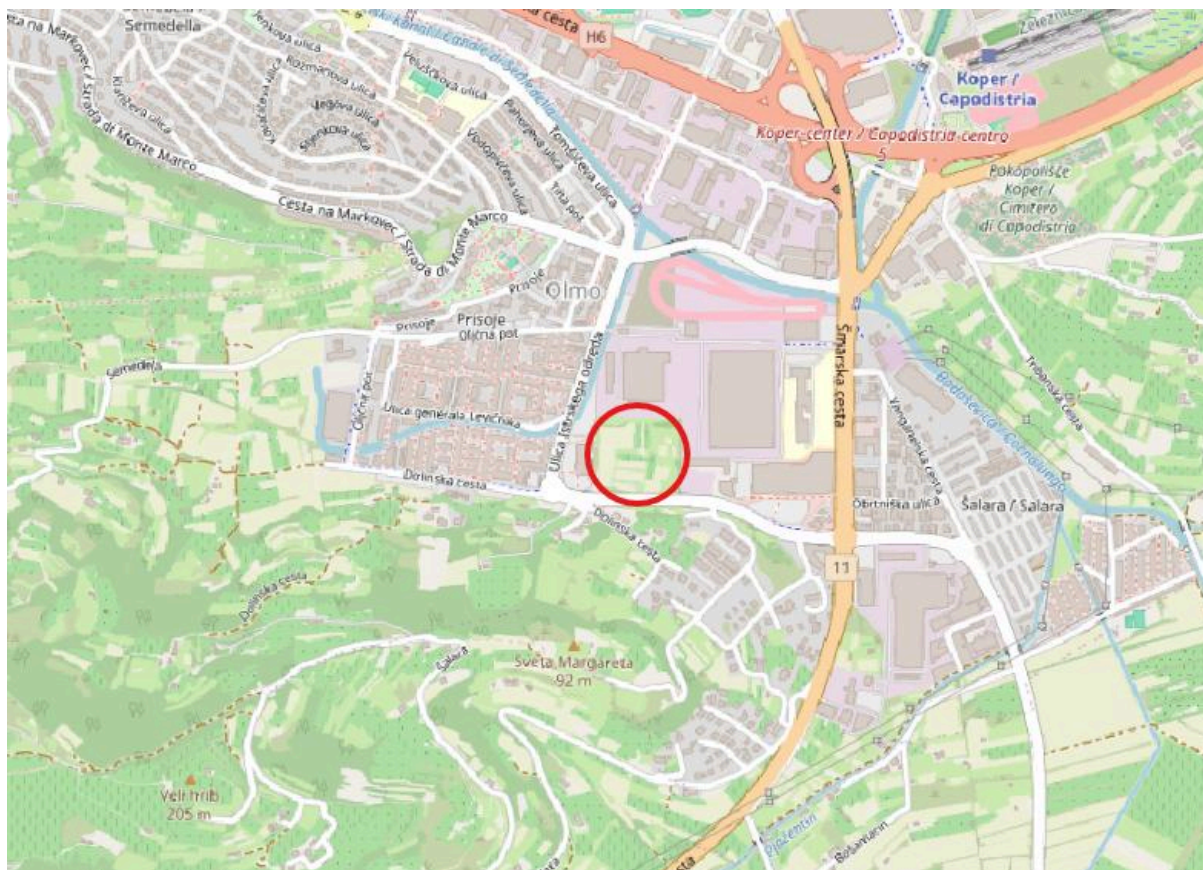


ustrezno

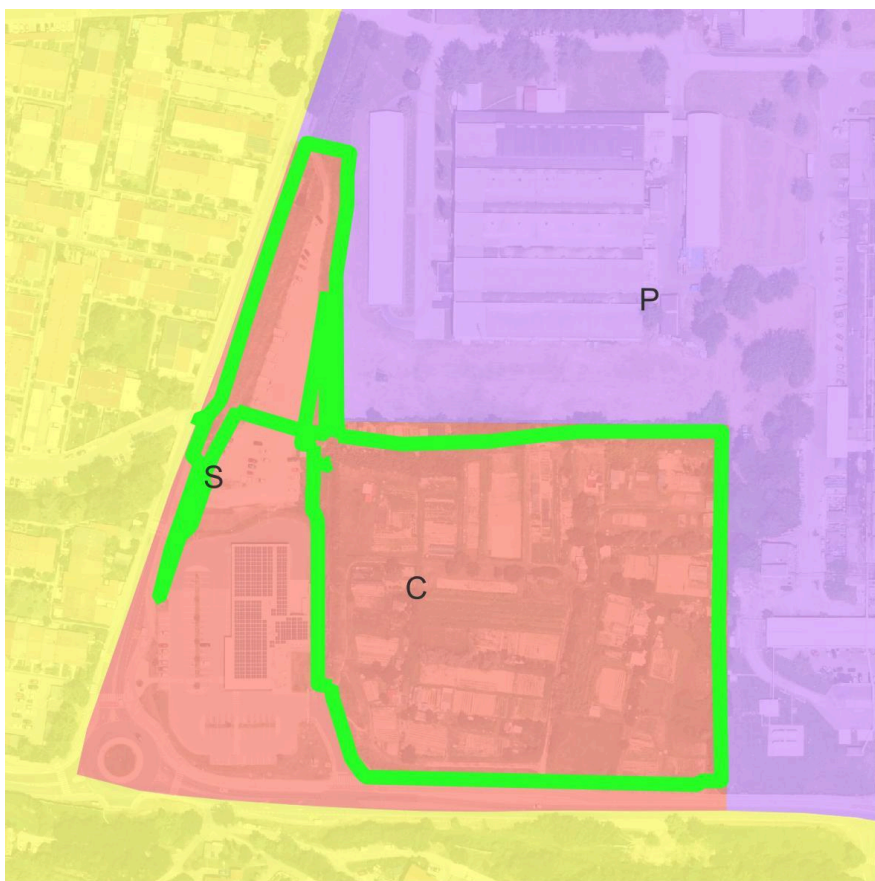
0 50 100 m



Slika 35: Pilotno območje Koper, Dolinska cesta, OPPN: Tomos – jug, EUP: KOP-258 (vir: e-Prostor, 2025)




Slika 36: Širše območje pilotnega območja Koper, Dolinska cesta, OPPN: TOMOS – JUG, EUP: KOP-258 (lokacija pilotnega območja je označena z rdečim praznim krogom) (vir: OpenStreetMap, 2025)



Legenda

Izbor potencialnih zemljišč za JNS

 ustrezno

0 50 100 m



Slika 37: Pilotno območje Koper, Dolinska cesta, OPPN: Tomos – jug, EUP: KOP-258 (vir: e-Prostor, 2025)

Preglednica 36: Lastnosti pilotnega območja Koper, Dolinska cesta, OPPN: Tomos – jug, EUP: KOP-258

Vrsta lastnosti	Razčlenitev lastnosti	Opis lastnosti
prostorska enota po RPE	naselje	Koper
	občina	Koper
	statistična regija	obalno-kraška
središče v policentričnem sistemu naselij*	središče do 4. ravni (da/ne)	da
	raven	1. raven
centralnost naselij*	centralnost do 4. stopnje (da/ne)	da
	stopnja centralnosti	2. stopnja
PROSO*	opredelitev kot PROSO (da/ne)	da
	primernost za PROSO ¹	najbolj primerno za PROSO
velikost zemljišča	velikost (v m ²)	33.187,7
prostost zemljišča	delež prostega zemljišča ²	0
	oznaka rabe	

	šifra neskladja	
pozidanost zemljišča	delež pozidanosti ³	0,01
OPN	veljavni OPN (da/ne)	ne
OPPN	zahtevana izdelava OPPN (da/ne)	ne
	delež zemljišča ⁴	0
razvrednoteno območje	obstoj funkcionalne razvrednotenosti (da/ne)	da
	delež površine razvrednotenosti ⁵	0,11
lastništvo (javna pravna oseba)	število javnih lastnikov	3
	poimenovanje	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper; Mestna občina Koper; Republika Slovenija
namenska raba	delež rabe SS	0
	delež rabe CU	100
poplavna nevarnost ⁶	srednja	0
	majhna	0
	preostala	0,5
sistem JPP*	dostopnost do sistema JPP (da/ne)	da
razdalja JPP ⁷	železnica	981
	medkrajevni avtobus	352
	mestni avtobus	36
pogostnost voženj JPP ⁸	železnica	19
	medkrajevni avtobus	55
	mestni avtobus	294
mestni promet	izvajanje mestnega prometa (da/ne)	da
razdalja do linijskih objektov GJI ⁷	ceste (brez avtocest, hitrih cest, javnih poti za kolesarje, gozdnih cest, planinskih poti)	2
	elektrika (napetost do vključno 20 kV)	0
	vodovod	5
	kanalizacija (mešalni ali fekalni vod)	0

Opombe:

* Določeno za raven naselja.

¹ Najbolj primerno za PROSO oziroma primerno za PROSO.

² Odstotni delež zemljišča, ki ni bilo izločeno zaradi rabe ali šifre neskladja, saj leži na območju podrobnejših dejanskih rab poseljenih zemljišč, ki so potencialno prosta in lahko omogočajo gradnjo.

³ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju zaključenih gradbenih dejavnosti (zgrajenih objektov) ali dejavnosti (objektov) v pripravi za gradnjo.

⁴ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju, za katero se zahteva izdelava OPPN.

⁵ Odstotni delež površine zemljišča, na katerem je določena razvrednotenost po podatkih funkcionalno razvrednotenih območij (FRO).

⁶ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju določene poplavne nevarnosti.

⁷ Najkrajša razdalja (v metrih).

⁸ Število voženj. Če se ugotovi, da je pogostnost voženj od drugega najbližjega postajališča JPP večja, se navede tudi pogostnost voženj za to postajališče.

Vrednotenje primernosti pilotnega območja glede na njegove lastnosti

Preglednica 37: Vrednotenje lastnosti pilotnega območja Koper, Dolinska cesta, OPPN: Tomos – jug, EUP: KOP-258 glede na posamezna vrednostna merila

Vrednostno merilo	Lastnost/podmerilo	Točke
območja z omejitvami	srednja poplavna nevarnost	0
	nizka poplavna nevarnost	0
	preostala poplavna nevarnost	0
prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO) ¹	najbolj primerno za PROSO	2*
	primerno za PROSO	0
razvrednotena območja	razvrednoteno območje, opredeljena kot FRO (do 50-% prekrivnost zemljišča s FRO)	0*
velikost zemljišča	nad 40.000 m ² – velika zemljišča	0
	od 20.000 do 40.000 m ² – večja zemljišča	3
	od 5.000 do 20.000 m ² – srednje velika zemljišča	0
	od 1.000 do 5.000 m ² – majhna zemljišča	0
	pod 1.000 m ² – zelo majhna zemljišča	0
dostopnost do sistema javnega potniškega prometa	dostopnost do železniške postaje ali postajališča (do 1 km in pogostnost 46 voženj ali več)	0*
	dostopnost do postaje ali postajališča medkrajevnega javni potniškega prometa (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)	1
	do postaje ali postajališča javnega potniškega mestni promet (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)	1
	sposobnost mesta za podaljšanje linije javnega potniškega prometa**	0
opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo (GJI)	energetska infrastruktura (oddaljenost do 100 m)	1
	komunalna infrastruktura – vodovod (oddaljenost do 50 m)	1
	komunalna infrastruktura – kanalizacija (oddaljenost do 50 m)	1
	neposredna priključitev na javno cesto v širini najmanj 3 m (oddaljenost 0 m)	1***
skupaj	skupno število	11

Opombe:

¹ Določeno in ovrednoteno za raven naselja.

* Ker imajo najbolj primerna območja za PROSO, prevoz z vlakom in gradnja na razvrednotenih območjih prednostni pomen, so bila ta podmerila ovrednotena z dvema točkama.

** Izračuna in točkuje se le, če ne ustreza podmerilu javni potniški mestni promet.

*** Območje ima neposredno priključitev na javno cesto v širini najmanj 3 m, čeprav samodejno preverjanje pogoja tega ne zazna. Razlog za to je medsebojna topološka neusklajenosti posameznih grafičnih podatkov oz. zamiki.

Prostorski izvedbeni pogoji po OPN, PRO in drugih PIA

Preglednica 38: Prostorski izvedbeni pogoji po OPN za pilotno območje Koper, Dolinska cesta, OPPN: Tomos – jug, EUP: KOP-258

Prostorski izvedbeni pogoji	Opis
Raba	CU
FI – faktor izrabe (največ)	1,5
FZ – faktor zazidanosti (največ %)	0,5
FBP – faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %)	0,4
FZP – faktor zelenih površin (najmanj %)	0,3
Višina stavb	do 16,00 m
Urbanistični pogoji	Območje je namenjeno umestitvi osnovne šole in neprofitnih stanovanj. Zasnova pozidave mora predvideti tudi ureditev trga.
Način urejanja: OPN/OPPN	VPIA (delno/pOPPN)
Obveznost izvedbe urbanističnega natečaja	ne
Obveznost izvedbe variantnih rešitev	da

Opomba: V tem primeru gre za dopolnjen osnutek OPN Mestne občine Koper, kar pomeni, da OPN še ni sprejet, saj sledijo še priprava njegovega predloga, pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora in odločbe o sprejemljivosti načrta za okolje.

Vir: Mestna občina Koper (2024)

Omejitve v prostoru

Zemljišče je bilo proučeno glede na mogoče omejitve v prostoru.

Za posamezne vrste omejitev je bilo določeno, ali se nanašajo na zemljišče in v kolikšni meri.

Preglednica 39: Mogoče omejitve v prostoru na pilotnem območju Koper, Dolinska cesta, OPPN: Tomos – jug, EUP: KOP-258

Vrsta lastnosti	Razčlenitev lastnosti	Opis lastnosti
omejitve v prostoru	vodovarstveno območje, režim 2	ne
	vodna in priobalna zemljišča celinskih tekočih in stoječih voda ter morja	da – majhen del (padavinski jarek na robu območja)
	varovalni gozdovi in gozdni rezervati	ne
	varovalni pasovi GJI – elektroenergetsko omrežje	da – majhen del (2 %)
	varovalni pasovi GJI – plinovodno omrežje	da – majhen del (0,01 % na robu območja), blizu (2,3 m) je večja merilno regulatorna postaja
	varovalni pasovi GJI – vodovod	ne
	varovalni pasovi GJI – kanalizacija	da – majhen del (0,2 % na robu območja)
	varovalni pasovi GJI – toplovod oziroma vročevod	ne

varovalni pasovi GJI – drugi vodi za določeno vrsto gospodarske javne službe lokalnega pomena	
varovalni pasovi GJI – ceste	da – majhen del (10 % na robu območja)
varovalni pasovi GJI – železnice	ne
varstveni režimi kulturne dediščine	ne
register nepremične kulturne dediščine	ne
Natura 2000	ne
zavarovana območja	ne
ekološko pomembna območja	ne
naravne vrednote	ne

Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo

Preglednica 40: Primernost naselja, v katerem je poligon Koper, Dolinska cesta, OPPN: Tomos – jug, EUP: KOP-258 z vidika PROSO

Pilotni primer	Naselje	Primernost z vidika PROSO
Dolinska cesta, OPPN: Tomos – jug, EUP: KOP-258	Koper	1 – najbolj primerno

Vir: Pogačar idr. (2016)

Dostopnost do pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena

Preglednica 41: Dostopnost pilotnega območja Koper, Dolinska cesta, OPPN: Tomos – jug, EUP: KOP-258 do pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena

Družbena infrastruktura/ dejavnosti splošnega pomena	Naslov	Oddaljenost (m)	Velikost (m ²)	Vir za določanje oddaljenosti
vrtec	Vrtec Semedela, enota Prisoje – Oljčna pot 63, 6000 Koper	685	1.114 (zmogljivost: 105 otrok)**	OpenStreetMap Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025c Vrtec Semedela, 2024
osnovna šola	Osnovna šola Dušana Bordona Semedela Koper – Rozmanova ulica 21a, 6000 Koper***	847	3.574 (zmogljivost: 639 otrok)**	OpenStreetMap Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025b
	Osnovna šola Koper – Cesta Zore Perello -	1.297	7.174 (zmogljivost: 897 otrok)**	

	Godina 1, 6000 Koper****			Osnovna šola Dušana Bordona, 2024
				Osnovna šola Koper, 2024
športna dvorana/center (pokrit objekt)	BCENTER – ul. 15. maja 2b, 6000 Koper	565	962*	OpenStreetMa
	Arena Bonifika – Cesta Zore Perello - Godina 3, 6000 Koper	1.371	4.843*	Google Maps
zdravstveni dom/postaja	Zdravstveni dom Koper – Ljubljanska cesta 6a, 6000 Koper	928	958	OpenStreetMap
lekarna	Obalne lekarne Koper – Pahorjeva ulica 63a, 6000 Koper	466	520*	OpenStreetMap
				Lekarniška zbornica Slovenije. 2025
knjižnica	Osrednja knjižnica Srečka Vilharja Koper – Trg Brolo 1, 6000 Koper	1.901	390	OpenStreetMap
				Google Maps
glasbena šola	Glasbena šola Koper Podružnica Koper – Gallusova ulica 2, 6000 Koper	1.780	528	OpenStreetMap
				Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025a
kulturni dom	Protokolarno- pripreditvena dvorana sv. Frančiška Asiškega – Martinčev trg, 6000 Koper	1.851	534	OpenStreetMap
				Google Maps
trgovina	Hofer – Dolinska cesta 7, 6000 Koper	121	1.911	OpenStreetMap
	Mercator Center Koper I – Dolinska cesta 1a, 6000 Koper	351	12.938*	
poslovalnica banke	Intesa Sanpaolo, poslovalnica Olmo – Pahorjeva ulica 63a, 6000 Koper	466	520*	OpenStreetMa
				Google Maps
bankomat	Intesa Saopaolo bankomat – Pahorjeva ulica 63a, 6000 Koper	466		OpenStreetMa
				Google Maps

poslovalnica pošte	Pošta Slovenije – Cesta Marežganskega upora 4, 6000 Koper	781	3.929*	OpenStreetMap
poštni nabiralnik	nabiralnik pošte Slovenije pri Mercator Centru Koper I – Dolinska cesta 1a, 6000 Koper	351		OpenStreetMap Pošta Slovenije, 2025
upravna enota	Upravna enota Koper – Piranska cesta 2, 6000 Koper	1.431	6.150*	OpenStreetMap Ministrstvo za javno upravo, 2024
dom za starejše	DEOS d. d. Ljubljana, P. E. Center starejših Koper – Ulica Istrskega odreda 1, 6000 Koper	355	3.949	OpenStreetMap Google Maps Skupnost socialnih zavodov Slovenije, 2025
	Dom upokojencev Ptuj, enota Koper – Oljčna pot 65, 6000 Koper	592	1.069	
medgeneracijsko/večgeneracijsko središče	Večgeneracijski center Morje Koper – Cesta Zore Perello - Godina 3, 6000 Koper	1.371	4.843*	OpenStreetMap Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, 2025
policijska postaja	Policijska postaja Koper – Ljubljanska cesta 8, 6000 Koper	856	684	OpenStreetMap Policija, 2025
gasilska brigada/gasilski dom	Gasilska brigada Koper – Ljubljanska cesta 6, 6000 Koper	915	2.115	OpenStreetMap Gasilska zveza Slovenije, 2025
veterinarska postaja	FIZIOVET veterinarski center Koper – Šmarska cesta 7c, 6000 Koper	677	987*	OpenStreetMap Google Maps
bencinski servis	MOL – Šmarska cesta 4A, 6000 Koper	417	794	OpenStreetMap

Opomba: * V stavbi so poleg navedenega tudi drugi prostori. ** Velja za leto 2024. *** Najbližja osnovna šola. **** Osnovna šola v šolskem okolišu pilotnega primera.

Dostopnost do zelene infrastrukture

Preglednica 42: Dostopnost pilotnega območja Koper, Dolinska cesta, OPPN: Tomos – jug, EUP: KOP-258 do pomembnejše zelene infrastrukture

Zelena infrastruktura	Poimenovanje	Oddaljenost (m)	Velikost (m ²)	Vir za določanje oddaljenosti
park	naravni rezervat Škocjanski zatok – severovzhodno od pilotnega primera	1.074	1.219.086	OpenStreetMap Google Maps
	obmorski park Žusterna – severozahodno od pilotnega primera	1.483	18.096	
	park Bonifika	1.395	35.477	
javno igrišče za otroke in mladostnike	otroško igrišče – severozahodno od pilotnega primera	520	131	OpenStreetMap Google Maps
	športno-rekreacijski park	košarkarsko in nogometno igrišče – severozahodno od pilotnega primera	494	471
	atletski stadion – severno od pilotnega primera	953	14.691	
območja vrtičkov in skupnostni vrtovi	ni najdenega primera v bližini			OpenStreetMap Google Maps
	kmetijska območja s poudarjeno rekreacijsko funkcijo	južno od pilotnega primera	168	27.025
gozdovi s poudarjeno rekreacijsko funkcijo	jugozahodno od pilotnega primera	379		OpenStreetMap
pokopališče	pokopališče Koper	845	36.203	OpenStreetMap

Zgoščevanje znotraj naselij in UON

Preglednica 43: Preverjanje zgoščevanja znotraj naselja in UON za poligon Koper, Dolinska cesta, OPPN: Tomos – jug, EUP: KOP-258

Pilotni primer	Naselje	Zgoščevanje znotraj naselij in UON
Dolinska cesta, OPPN: Tomos – jug, EUP: KOP-258	Koper	da

5.5.2 Pridobljeni podatki na podlagi povpraševanja, razgovorov in terenskega dela

Komunalna opremljenost

Za pridobitev natančnejših in ažurnejših podatkov o komunalni opremljenosti je bilo izvedeno povpraševanje o vodovodni in kanalizacijski infrastrukturi za območje celotne Mestne občine Koper ter nekaj podrobnejših podatkih za izbrano pilotno območje Dolinska cesta, OPPN: Tomos-jug. V ta namen smo se obrnili na podjetje Rižanski vodovod Koper d. o. o., ki opravlja obvezno gospodarsko javno službo oskrbe s pitno vodo, ter Javno podjetje Marjetica Koper d. o. o., ki opravlja obvezno gospodarsko javno službo odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih in padavinskih voda. Najprej smo prek elektronske pošte (vzorec elektronske pošte priložen kot priloga k priročniku) poslali sporočilo s predstavitvijo projekta in prošnjo za podatke. Dodatna pojasnila pa smo pridobili v telefonskih pogovorih z referentom za izdajo projektnih pogojev, mnenj in katastrskih podatkov (Rižanski vodovod Koper d. o. o.) oz. sodelavci za kanalizacijske sisteme in izdelavo katastra (Javno podjetje Marjetica Koper d. o. o.).

Preglednica 44: Prejeti podatki o komunalni infrastrukturi za območje celotne občine Koper

Ime podjetja	Občina	KOMUNALNO OMREŽJE (vodovod in kanalizacija) – datum prejema podatkov iz operativnega katastra	VAROVALNI PAS: – predpis, ki določa zahtevan odmik od osi voda
Javno podjetje Marjetica Koper d. o. o.	Koper	Podatki prejeti: 12. 8. 2025	* Tehnični pravilnik o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Mestne občine Koper (Ur. l. RS, št. 18/2017) ** Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Koper (Ur. l. RS, št. 4/2017)
Rižanski vodovod Koper d. o. o.	Koper	Podatki prejeti: 11. 8. 2025	*** Tehnični pravilnik Rižanskega vodovoda Koper d. o. o. (Ur. l. RS, št. 16/13 in 69/14)

Opomba:

* Tehnični pravilnik o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Mestne občine Koper (Ur. l. RS, št. 18/2017), 8. člen – horizontalni odmiki:

- Praviloma so horizontalni odmiki od sosednjih nadzemnih in podzemnih objektov (zunanje stene objektov, temeljev, kleti itd.) **najmanj 3 m** (levo in desno), kar je svetla razdalja od roba kanalizacijskega objekta (cevovod, jašek, črpališče itd.) do sosednjih objektov (zunanje stene objektov, temeljev, kleti itd.).

** Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Koper (Ur. l. RS, št. 4/2017), 32. člen – varovalni pas:

- Varovalni pas kanalizacijskega omrežja zajema območje **3,0 m**, merjeno od osi kanalizacijskega voda, razen v izjemnih primerih, pogojenih s stabilnostjo voda in njegovo dostopnostjo za vzdrževanje, določenih s tehničnim pravilnikom.

*** Tehnični pravilnik Rižanskega vodovoda Koper d. o. o. (Ur. l. RS, št. 16/13 in 69/14), 7. člen – načrtovanje (7.6.1.3. Odmiki):

- Objekti morajo biti odmaknjeni **najmanj 3 m**, drevesa pa 2 m od osi vodovoda v horizontalni smeri. Če to ni mogoče, upravljavec v vsakem primeru posebej določi pogoje in način izvedbe tako, da niso možni škodljivi vplivi objektov na vodovod, niti vplivi vodovoda na objekte v primeru okvar, lomov in vzdrževalnih del.

1. Podrobnejši opis vodovodne infrastrukture na pilotnem območju Koper, Dolinska cesta, OPPN: Tomos-jug

Podrobne prostorske ureditve tega območja se načrtujejo z OPPN – kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda. Strokovne podlage za OPPN vključujejo tudi javno vodovodno omrežje, ki bo naselje napajalo s pitno, sanitarno in požarno vodo. V strokovnih podlagah je naveden tehnični opis vodovoda, ki je predstavljen v nadaljevanju.

Predmet strokovne podlage: Predmet strokovne podlage je javno vodovodno omrežje za novo predvideno naselje, osnovno šolo in športno dvorano.

Analiza obstoječega stanja vodovoda: Po Dolinski cesti poteka javno vodovodno omrežje NL DN200. Po Ulici Istrskega odreda poteka javno vodovodno omrežje PE d90 in AC80.

Zasnova vodovodnega omrežja: Javno vodovodno omrežje bo potekalo po novi dostopni cesti C1 od obstoječega javnega vodovoda PE d90, ki poteka po Ulici Istrskega odreda, do obstoječega javnega vodovoda NL DN200, ki poteka po Dolinski cesti. En odsek javnega vodovoda bo potekal od predvidene dostopne ceste C1 do več stanovanjskega objekta S0-6 v Pešpoti. Javni vodovod je zasnovan iz cevi NL DN100. Javno vodovodno omrežje bo zasnovano iz cevi NL DN100, opremljeno bo z nadzemnimi hidranti, kot so prikazani v situaciji vodovodnega omrežja. Na javno vodovodno omrežje se bodo prek vodovodnih priključkov priključevale posamezne enote – objekti, osnovna šola in športna dvorana. Objekti S0-1, S0-2, S0-3 in S0-4 bodo priključeni na obstoječe javno vodovodno omrežje NL DN200, ki poteka po Dolinski cesti. Dolžina javnega vodovoda NL DN100 znaša 527m.

Ocena investicije: Javni vodovod, 527 m, 152.830 evrov brez DDV.

2. Podrobnejši opis kanalizacijske infrastrukture na pilotnem območju Koper, Dolinska cesta, OPPN: Tomos-jug

Podrobne prostorske ureditve tega območja se načrtujejo z OPPN – kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda. Strokovne podlage za OPPN vključujejo tudi javno kanalizacijo, ki bo odvajala iz naselja vse komunalne odpadne vode in padavinske vode. V strokovnih podlagah je naveden tehnični opis kanalizacije, predstavljen v nadaljevanju.

Predmet strokovne podlage: Predmet strokovne podlage je javno kanalizacijsko omrežje za komunalne odpadne vode in padavinske vode za novo predvideno naselje, osnovno šolo in športno dvorano.

Analiza obstoječega stanja kanalizacije: Po Dolinski cesti potekata javna kanalizacija za komunalne odpadne vode PVC300-AC400 in javna kanalizacija za padavinske vode B1400 z iztokom v odprti

vodotok. Po Ulici Istrskega odreda poteka javna kanalizacija za padavinske vode AC200, BC500, GRP1200.

Zasnova kanalizacijskega omrežja: Projektirano kanalizacijsko omrežje obravnavanega območja je zasnovano v ločenem sistemu in sicer:

- Projektirana javna kanalizacija za komunalne odpadne vode poteka po predvideni dostopni cesti C1, vzhodno od obravnavanega območja, in se priključuje na obstoječo javno kanalizacijo za komunalne odpadne vode AC400, ki poteka po Dolinski cesti. Zasnovana je iz kanala S, iz cevi GRP DN250. Nanjo se bodo priključevale vse odpadne vode iz večstanovanjskih objektov, osnovne šole in športne dvorane. Vse komunalne odpadne vode iz šolske kuhinje morajo biti vodene preko ustrezno dimenzioniranega lovilca maščob.
- Projektirana javna kanalizacija za padavinske vode poteka po predvideni dostopni cesti C1 in parkirišču P1. Vodena je v odprti vodotok, ki poteka od trgovine Hofer proti severu. Zasnovana je iz kanalov M1 in M5, iz cevi GRP DN300-400. Nanjo se bodo priključevale vse padavinske vode iz utrjenih površin (ceste in parkirišča) in del padavinske vode s strehe objektov. Vse padavinske vode s parkirišča P1 je treba voditi preko lovilca olja. Vgradi se tipski lovilec olj s koalescentnim filtrom, ki ustreza zahtevam standard SIST EN 858-1.

Priporočljivo je izvesti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin objektov za ponovno uporabo te vode v objektih ali njihovi okolici. Odvodnjavanje z objektov in utrjenih površin na parcelah, namenjenih gradnji, je treba urediti tako, da padavinske in druge vode ne bodo pritekale na cestišče ali zastajale na njem, prav tako predvidena ureditev ne sme ovirati odtekanja vode s ceste. Padavinska voda z objektov in pripadajočih površin ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje načrtovane ceste.

Izbira vrste materiala za kanale se določi na podlagi statičnega izračuna in geomehanskega poročila. Zaradi sanitarnih pogojev, ukrepov varstva okolja in geomehanskih pogojev je za izgradnjo kanalizacije za padavinsko vodo načrtovana vgradnja cevi iz GRP ustreznih profilov nazivnega togostnega razreda SN 10000. CP zveze se zgradijo iz PVC-cevi.

Pri načrtovanju, gradnji, obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevani veljavni predpisi in pravilniki, ki urejajo odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih voda.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za izdajo mnenja o priključitvi načrtovane stavbe in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

Ocena investicije:

- javna kanalizacije za komunalne odpadne vode, 148 m, 49.000 evrov,
- javna kanalizacija za padavinske vode, 630 m, 176.400 evrov.

Ugotovitve z razgovora s predstavnikom občine

Razgovor o pilotnem območju smo opravili z gospodom Gorazdom Furlaničem, višjim svetovalcem na Oddelku za pridobivanje in upravljanje nepremičnin Mestne občine Koper, in sicer v četrtek, 4. 9. 2025, na Oddelku za pridobivanje in upravljanje nepremičnin Mestne občine Koper. Avtoriziran prepis razgovora je v prilogi poročila, tukaj pa je objavljen njegov povzetek.

Mestna občina Koper je območje prepoznala kot najprimernejše za gradnjo javnih najemnih stanovanj. Gre za zapolnjevanje prostorske vrzeli, hkrati je območje v neposredni bližini že zgrajenih

stanovanjskih objektov. Predvidena je gradnja 130–140 stanovanj za mlade družine in 30 oskrbovanih stanovanj, skupaj v sedmih stolpičih. Projekt gradnje javnih najemnih stanovanj na pilotnem območju je v fazi priprave OPPN, v okviru katerega so potrebni postopki celovite presoje vplivov na okolje in arheološke raziskave, zaradi katerih ni mogoče opredeliti začetka gradnje.

Na območju se načrtuje tudi gradnja šole, saj bo zaradi mlajše starostne strukture stanovalcev tam tudi večje število otrok, šola pa bo hkrati povečala obstoječe zmogljivosti. Za šolo bo izveden urbanistični natečaj, za stanovanjski del pa je pripravljena idejna zasnova. Območje še ni komunalno opremljeno, zato bo potrebna izgradnja nove gospodarske infrastrukture, vključno s premikom transformatorske postaje. Okoljsko poročilo je zaznalo tretjo stopnjo varstva pred hrupom, drugih zadržkov ni.

Dostopnost je ocenjena kot dobra – v bližini so avtobusne postaje, ob šoli pa bo zgrajena tudi nova postaja. V okolici so že obstoječe trgovine (Mercator in Hofer), vrtec in srednja šola, nov vrtec v OPPN-ju ni predviden. Zelena infrastruktura je vključena v načrtovanje – ob šoli bodo urejene parkovne površine in igrišča, v severnem delu pa park z zelenimi površinami in obstoječo kolesarsko povezavo.

Občina vidi zemljišče kot najustreznejše za javna stanovanja na tej lokaciji. Večjih prostorskih, infrastrukturnih ali družbenih zadržkov ni bilo izraženih, največja neznanka so arheološke raziskave, ki so že povzročile zamik postopkov. Lokacija je bila že prej prepoznana kot potencialna za javna stanovanja, vendar gradnja takrat ni bila mogoča, ker je bilo zemljišče v lasti zasebnikov. Z občinskim odkupom zaradi predkupne pogodbe se je ponudila možnost za izvedbo projekta, ki naj bi odgovoril na potrebe mladih družin in starejših.

Terensko delo



Slika 38: Trenutno stanje na pilotnem območju Koper, Dolinska cesta, OPPN: Tomos – jug, EUP: KOP-258 (foto: Ana Rožman, 2025)



Slika 39: Trenutno stanje na pilotnem območju Koper, Dolinska cesta, OPPN: Tomos – jug, EUP: KOP-258 (foto: Ana Rožman, 2025)



Slika 40: Trenutno stanje na pilotnem območju Koper, Dolinska cesta, OPPN: Tomos – jug, EUP: KOP-258 (foto: Ana Rožman, 2025)



Slika 41: Trenutno stanje na pilotnem območju Koper, Dolinska cesta, OPPN: Tomos – jug, EUP: KOP-258 (foto: Ana Rožman, 2025)



Slika 42: Trenutno stanje na pilotnem območju Koper, Dolinska cesta, OPPN: Tomos – jug, EUP: KOP-258 (foto: Ana Rožman, 2025)

5.5.3 Sklep

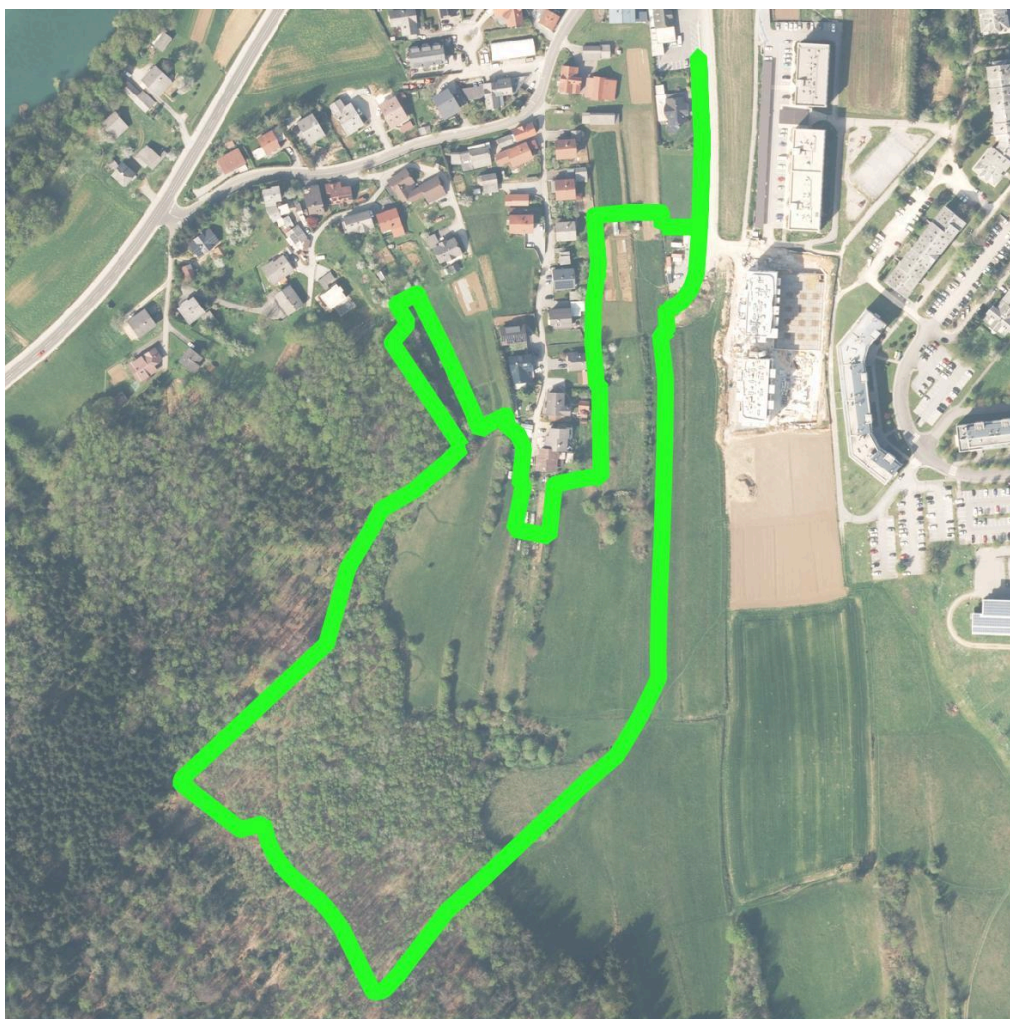
Pilotnega območja **ni mogoče takoj aktivirati** za javno stanovanjsko gradnjo, saj OPPN še ni sprejet, prav tako še niso bile pripravljene strokovne podlage. Največjo negotovost pri določitvi začetka gradnje na tem območju povzročajo celovite presoje vplivov na okolje in arheološke raziskave. Poleg tega območje še ni komunalno opremljeno, ena od ovir pa je tudi hrup.

5.6 NOVO MESTO, OPPN ZA SOSESKO BROD – DRAGE, EUP: NDS_04

5.6.1 Značilnosti pilotnega območja na podlagi evidenc

Opis pilotnega območja

Obravnavano območje NDS_04 leži v jugozahodnem delu Novega mesta, pokriva ga **OPPN za sosesko Brod – Drage**. Za celotno območje OPPN-ja velja **Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko Brod – Drage, Ur. l. RS, št. 113/2009**.



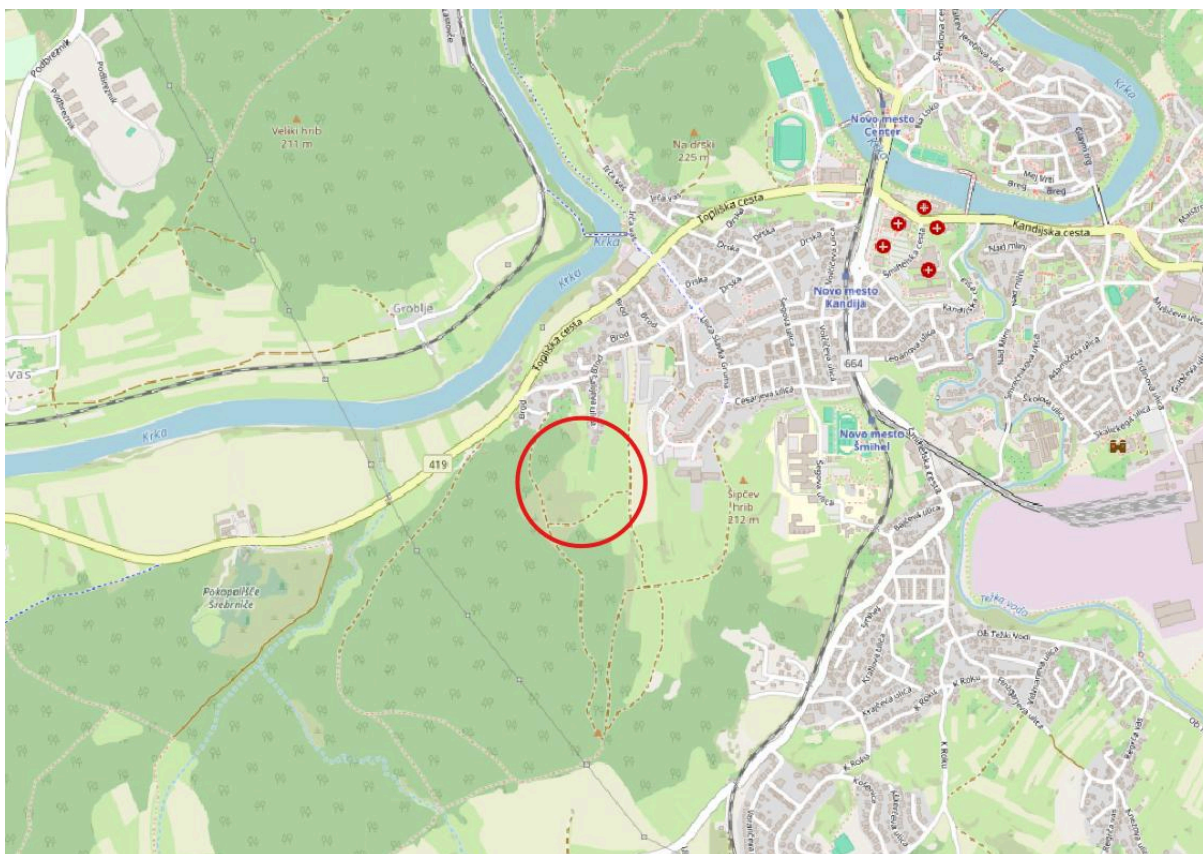
Legenda

Izbor potencialnih zemljišč za JNS

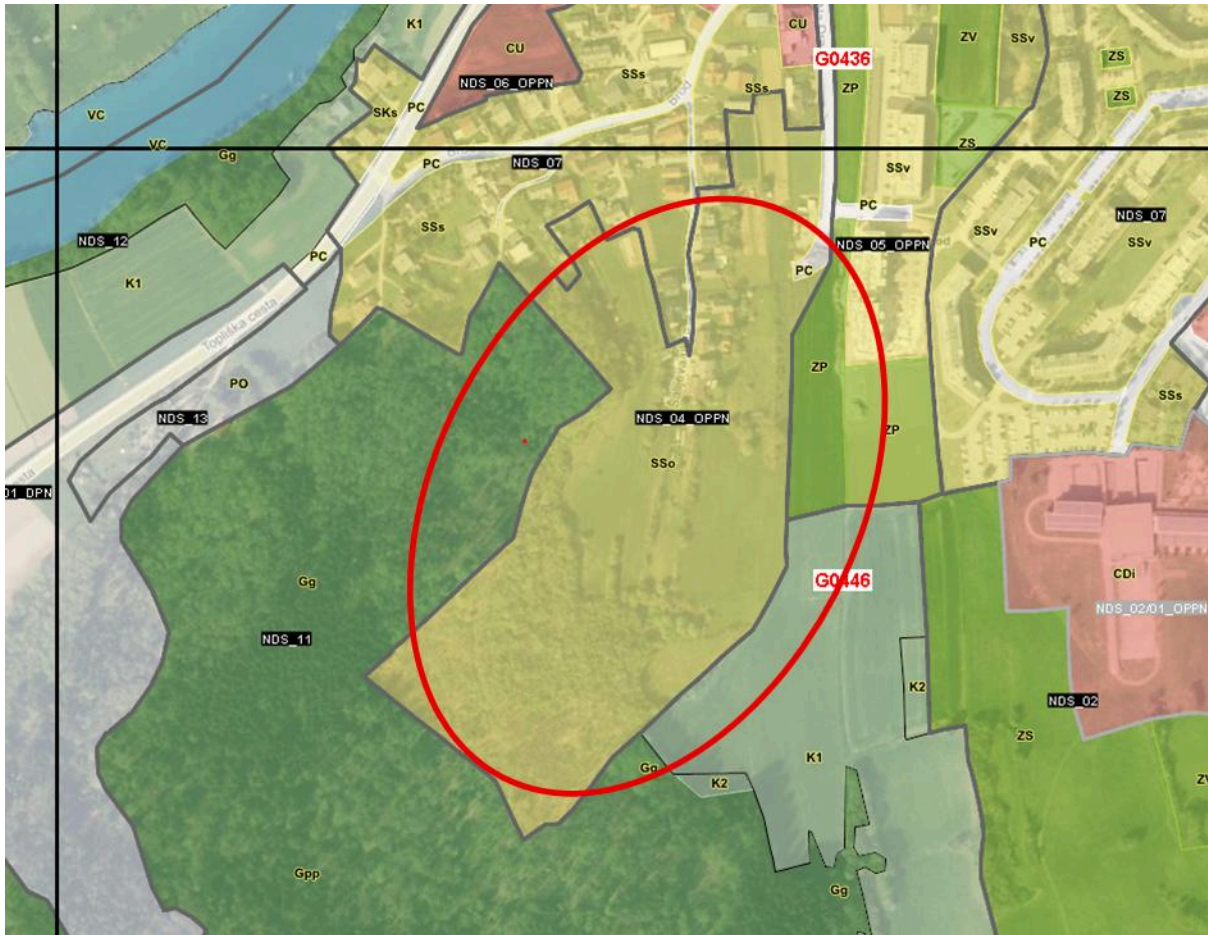
 ustrezno

0 50 100 m 

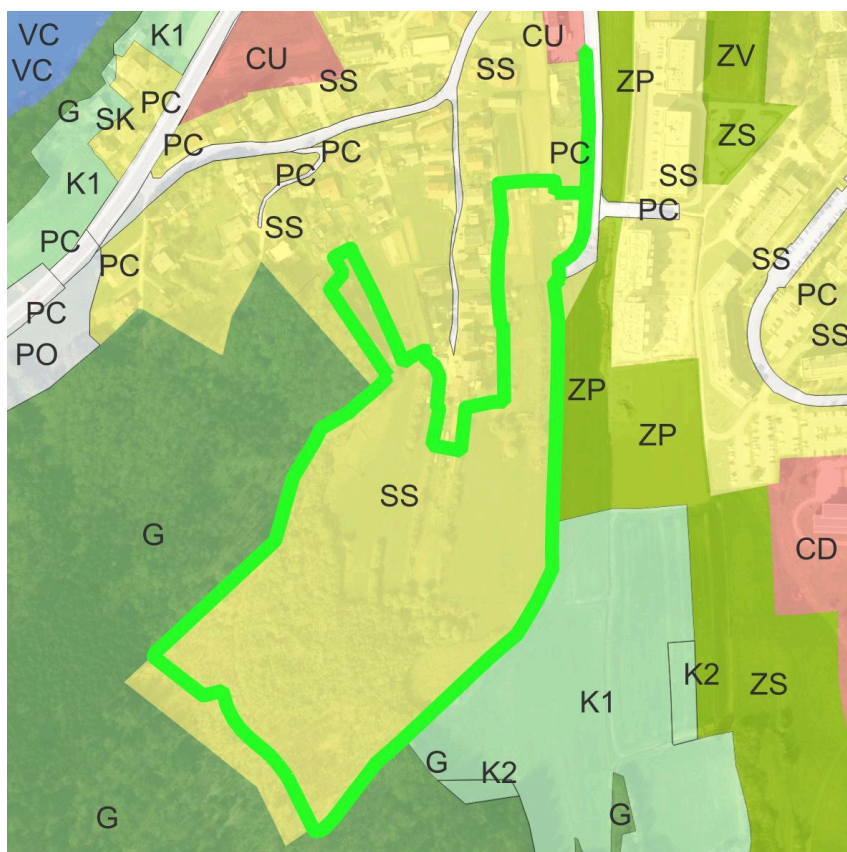
Slika 43: Pilotno območje Novo mesto, OPPN za solesko Brod – Drage, EUP: NDS_04 (vir: e-Prostor, 2025)



Slika 44: Širše območje pilotnega območja Novo mesto, OPPN za solesko Brod – Drage, EUP: NDS_04 (lokacija pilotnega območja je označena z rdečim praznim krogom) (vir: OpenStreetMap, 2025)




Slika 45: Pilotno območje Novo mesto, OPPN za sosesko Brod – Drage, EUP: NDS_04 (lokacija pilotnega območja je označena z rdečo prazno elipso) (vir: PISO, 2025a)



Legenda

Izbor potencialnih zemljišč za JNS

 ustrezno

0 50 100 m 

Slika 46: Pilotno območje Novo mesto, OPPN za sosesko Brod – Drage, EUP: NDS_04 (vir: e-Prostor, 2025)

Preglednica 45: Lastnosti pilotnega območja Novo mesto, OPPN za sosesko Brod – Drage, EUP: NDS_04

Vrsta lastnosti	Razčlenitev lastnosti	Opis lastnosti
prostorska enota po RPE	naselje	Novo mesto
	občina	Novo mesto
	statistična regija	jugovzhodna Slovenija
središče v policentričnem sistemu naselij*	središče do 4. ravni (da/ne)	da
	raven	2. raven
centralnost naselij*	centralnost do 4. stopnje (da/ne)	da
	stopnja centralnosti	2. stopnja
PROSO*	opredelitev kot PROSO (da/ne)	da
	primernost za PROSO ¹	najbolj primerno za PROSO
velikost zemljišča	velikost (v m ²)	58.734,3
prostost zemljišča	delež prostega zemljišča ²	0
	oznaka rabe	

	šifra neskladja	
pozidanost zemljišča	delež pozidanosti ³	0,01
OPN	veljavni OPN (da/ne)	da
OPPN	zahtevana izdelava OPPN (da/ne)	ne
	delež zemljišča ⁴	
razvrednoteno območje	obstoj funkcionalne razvrednotenosti (da/ne)	ne
	delež površine razvrednotenosti ⁵	
lastništvo (javna pravna oseba)	število javnih lastnikov	2
	poimenovanje	Mestna občina novo mesto; Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
namenska raba	delež rabe SS	99,99
	delež rabe CU	0
poplavna nevarnost ⁶	srednja	0
	majhna	0
	preostala	0
sistem JPP*	dostopnost do sistema JPP (da/ne)	da
razdalja JPP ⁷	železnica	742
	medkrajevni avtobus	317
	mestni avtobus	52
pogostnost voženj JPP ⁸	železnica	742
	medkrajevni avtobus	70
	mestni avtobus	34
mestni promet	izvajanje mestnega prometa (da/ne)	da
razdalja do linijskih objektov GJI ⁷	ceste (brez avtocest, hitrih cest, javnih poti za kolesarje, gozdnih cest, planinskih poti)	13
	elektrika (napetost do vključno 20 kV)	11
	vodovod	7
	kanalizacija (mešalni ali fekalni vod)	0

Opombe:

* Določeno za raven naselja.

¹ Najbolj primerno za PROSO oziroma primerno za PROSO.

² Odstotni delež zemljišča, ki ni bilo izločeno zaradi rabe ali šifre neskladja, saj leži na območju podrobnejših dejanskih rab poseljenih zemljišč, ki so potencialno prosta in lahko omogočajo gradnjo.

³ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju zaključenih gradbenih dejavnosti (zgrajenih objektov) ali dejavnosti (objektov) v pripravi za gradnjo.

⁴ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju, za katero se zahteva izdelava OPPN.

⁵ Odstotni delež površine zemljišča, na katerem je določena razvrednotenost po podatkih funkcionalno razvrednotenih območij (FRO).

⁶ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju določene poplavne nevarnosti.

⁷ Najkrajša razdalja (v metrih).

⁸ Število voženj. Če se ugotovi, da je pogostnost voženj od drugega najbližjega postajališča JPP večja, se navede tudi pogostnost voženj za to postajališče.

Vrednotenje primernosti pilotnega območja glede na njegove lastnosti

Preglednica 46: Vrednotenje lastnosti pilotnega območja Novo mesto, OPPN za sosesko Brod – Drage, EUP: NDS_04 glede na posamezna vrednostna merila

Vrednostno merilo	Lastnost/podmerilo	Točke
območja z omejitvami	srednja poplavna nevarnost	0
	nizka poplavna nevarnost	0
	preostala poplavna nevarnost	0
prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO) ¹	najbolj primerno za PROSO	2*
	primerno za PROSO	0
razvrednotena območja	razvrednoteno območje, opredeljena kot FRO (do 50 % prekrivnost zemljišča s FRO)	0*
velikost zemljišča	nad 40.000 m ² – velika zemljišča	4
	od 20.000 do 40.000 m ² – večja zemljišča	0
	od 5.000 do 20.000 m ² – srednje velika zemljišča	0
	od 1.000 do 5.000 m ² – majhna zemljišča	0
	pod 1.000 m ² – zelo majhna zemljišča	0
dostopnost do sistema javnega potniškega prometa	dostopnost do železniške postaje ali postajališča (do 1 km in pogostnost 46 voženj ali več)	0*
	dostopnost do postaje ali postajališča medkrajevnega javni potniškega prometa (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)	1
	do postaje ali postajališča javnega potniškega mestni promet (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)	0
	sposobnost mesta za podaljšanje linije javnega potniškega prometa**	1
	opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo (GJI)	energetska infrastruktura (oddaljenost do 100 m)
	komunalna infrastruktura – vodovod (oddaljenost do 50 m)	1
	komunalna infrastruktura – kanalizacija (oddaljenost do 50 m)	1
	neposredna priključitev na javno cesto v širini najmanj 3 m (oddaljenost 0 m)	0
skupaj	skupno število	11

Opombe:

¹ Določeno in ovrednoteno za raven naselja.

* Ker imajo najbolj primerna območja za PROSO, prevoz z vlakom in gradnja na razvrednotenih območjih prednostni pomen, so bila ta podmerila ovrednotena z dvema točkama.

** Izračuna in točkuj se le, če ne ustreza podmerilu javni potniški mestni promet.

Prostorski izvedbeni pogoji po OPN, PRO in drugih PIA

Preglednica 47: Določila OPPN za pilotno območje Novo mesto, OPPN za sosesko Brod – Drage, EUP: NDS_04

Prostorski izvedbeni pogoji	Opis
Prostorske ureditve	Območje se v glavnem nameni za mešano stanovanjsko gradnjo z možnostjo opravljanja dejavnosti za potrebe soseske (3. člen, drugi odstavek).
Izhodišča za načrtovanje	<p>Izhodišče za načrtovanje soseske je mirna, zelena stanovanjska soseska, ki poleg gradnje stanovanjskih stavb (večstanovanjskih in individualnih) predvideva tudi ureditve nezazidanega naravnega prostora (ohranjanje gozdnega roba ter možnost ohranjanja posameznih drevesnih gruč, zelene strukture med stavbami, površin za rekreacijo in prosti čas, pešpoti ipd.). Ureditev predvidene stanovanjske soseske nadaljuje obstoječo grajeno strukturo z vmesnimi zelenimi površinami in tako povezuje arhitekturo (grajeno strukturo) z zunanjim prostorom. Taka zasnova območja tipološko ustreza urbanizaciji širšega prostora in hkrati nudi boljšo kakovost bivanja (12. člen, prvi odstavek).</p> <p>Pri oblikovanju prostostoječih individualnih hiš se dopušča prosto oblikovanje posameznih stavb. Red v prostoru je vzpostavljen z lociranjem stavb na površino za razvoj objekta(-ov), odmiki med stavbami, enako tipologijo stavb. Poenotenost pa bo dodatno zagotovljena z enotnim oblikovanjem (fasade, naklon strehe, kritina) v posameznem sklopu oziroma nizu znotraj ureditvenih enot UE1 in UE2b. Pri nadaljnjem projektiranju stavb so za investitorja obvezujoči lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo ter vsi drugi pogoji iz tega odloka (12. člen, drugi odstavek).</p>
FI – faktor izrabe (največ)	<ol style="list-style-type: none"> Pogoji za večstanovanjske stavbe v UE1: <ul style="list-style-type: none"> – stolpiči/vila bloki/vila duplex (UE1): do 2,00 (13. člen). Pogoji za individualne stanovanjske stavbe v UE2 – 2a: prostostoječe hiše: <ul style="list-style-type: none"> – prostostoječa hiša (UE2): do 0,75 (14. člen). Pogoji za individualne stanovanjske stavbe v UE2 – 2b: mešana gradnja: <ul style="list-style-type: none"> – mešana gradnja (UE2): do 1,00 (15. člen). Pogoji za mešano gradnjo v UE3: <ul style="list-style-type: none"> – mešana gradnja (UE3): do 2,00 (16. člen).
FZ – faktor zazidanosti (največ %)	<ol style="list-style-type: none"> Pogoji za večstanovanjske stavbe v UE1: <ul style="list-style-type: none"> – stolpiči/vila bloki/vila duplex (UE1): do 0,50 (13. člen).

	<p>2. Pogoji za individualne stanovanjske stavbe v UE2 – 2a: prostostoječe hiše:</p> <ul style="list-style-type: none"> – prostostoječa hiša (UE2): do 0,50 (14. člen). <p>3. Pogoji za individualne stanovanjske stavbe v UE2 – 2b: mešana gradnja:</p> <ul style="list-style-type: none"> – mešana gradnja (UE2): do 0,50 (15. člen). <p>4. Pogoji za mešano gradnjo v UE3:</p> <ul style="list-style-type: none"> – mešana gradnja (UE3): do 0,50 (16. člen).
<p>FBP – faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %)</p>	<p>ni določen</p>
<p>Zelene površine</p>	<p>1. Pogoji za večstanovanjske stavbe v UE1:</p> <ul style="list-style-type: none"> – stolpiči/vila bloki/vila dupleks (UE1): Okolica se zazeleni (zatravi, zasadi z drevesi, grmovnicami itn.) v kombinaciji s tlakovanimi površinami oziroma uredi tako, da omogoča kakovostno bivalno okolje z upoštevanjem širšega koncepta krajinske ureditve soseske. Parkirne in manipulativne površine se uredijo v kletni etaži. Na ravni platoja oziroma pritličja se lahko uredijo atriji. Za premostitev višinskih razlik je mogoča izvedba opornih zidov v kamniti ali betonski izvedbi. Površina v smeri obstoječe pozidave se lahko ogradi z ustrezno oblikovano ograjo, ki se namesti ob parcelni meji, lahko pa se omejitev izvede tudi z živo mejo (13. člen). <p>2. Pogoji za individualne stanovanjske stavbe v UE2 – 2a: prostostoječe hiše:</p> <ul style="list-style-type: none"> – prostostoječa hiša (UE2): Za zagotavljanje enotne ulične podobe se ob cesti »2A« (del ulice Na Dragah) zasadi drevored (z eno drevesno vrsto) kot del zunanje ureditve naselja. Okolica hiše se zazeleni (zatravi ali zasadi z drevesi, grmovnicami) in uredi glede na potrebe posameznika, uredijo se tudi parkirne in manipulativne površine. Mogoča je poljubna ureditev parkirnih, manipulativnih in zelenih površin, in sicer odvisno od potreb in razpoložljivega prostora na parceli. Na parceli je zaradi premostitve višinskih razlik mogoča postavitev opornih zidov v kamniti ali betonski izvedbi (14. člen). <p>3. Pogoji za individualne stanovanjske stavbe v UE2 – 2b: mešana gradnja:</p> <ul style="list-style-type: none"> – mešana gradnja (UE2): Okolica nizov se zazeleni (zatravi ali zasadi z drevesi, grmovnicami) in uredi glede na potrebe posameznika, uredijo se tudi

	<p>parkirne in manipulativne površine. Ne glede na prikaz, definiran v grafičnem delu (list 5.1 Ureditvena situacija), je mogoča poljubna ureditev parkirnih, manipulativnih in zelenih površin, in sicer odvisno od potreb in razpoložljivega prostora na parceli. Medsosedske ograje se lahko postavijo na mejo parcele. Premostitve višinskih razlik se rešujejo z oblikovanjem brežin, kjer to ni mogoče, pa je dovoljena postavitve opornih zidov v kamniti ali betonski izvedbi. Vstopni del pred objekti na stiku javnega in zasebnega se sistemsko in enotno ureja v smislu pozicije drevoreda, zasaditev, vrste tlaka, lokacije inštalacijskih omaric ipd. (15. člen).</p> <p>Glej 20. in 21. člen.</p>
Višina stavb	<p>1. Pogoji za večstanovanjske stavbe v UE1:</p> <ul style="list-style-type: none"> – stolpiči (UE1): maks. $K + P + 3$ (mogočih več kletnih etaž), klet mora biti vsaj z ene strani v celoti vkopana (13. člen). <p>2. Pogoji za večstanovanjske stavbe v UE1:</p> <ul style="list-style-type: none"> – vila bloki/vila duplex (UE1): maks. $K + P + 1 + M$ (mogočih več kletnih etaž). Klet mora biti vsaj z ene strani v celoti vkopana (13. člen). <p>3. Pogoji za individualne stanovanjske stavbe v UE2 – 2a: prostostoječe hiše:</p> <ul style="list-style-type: none"> – prostostoječa hiša (UE2): $K + P + M$ (višina kolenčnega zidu do največ 1,20 m) ali maksimalno $K + P + 1$ (v primeru ravne ali enokapne strehe). Izvedba kleti je lahko delno ali v celoti vkopana, če kota pritličja ne sme biti višja od 0,50 m nad koto urejenega terena (14. člen). <p>4. Pogoji za individualne stanovanjske stavbe v UE2 – 2b: mešana gradnja:</p> <ul style="list-style-type: none"> – mešana gradnja (UE2): $K + P + M$ ali maksimalno $K + P + 1$ (v primeru ravne strehe). Izvedba kleti je lahko delno ali v celoti vkopana, če kota pritličja ne sme biti višja od 0,50 m nad koto urejenega terena (15. člen).
Vpliv in povezave s sosednjimi območji	<p>Dostop na območje je po cesti »1A« (del ulice Na Dragah), ki je predvidena na vzhodu OPPN. Na severu je območje OPPN omejeno z obstoječo stanovanjsko sosesko na Brodu, na katero bo vpliv predvsem v smislu postavitve novih objektov kot nadaljevanje obstoječe strukture v smeri proti vzhodu, zahodu in jugu. Na zahodu je območje OPPN omejeno z gozdnim robom. Ta opredeljuje praviloma 10-metrski odmik od površin za razvoj objektov</p>

	<p>na tem delu, razen na južnem robu, kjer lastnik zemljišča dopusti manjši odmik oz. postavitev objekta na parcelno mejo oz. oblikovanje novega gozdnega roba na zalednih parcelah, ki so v njegovi lasti. Stanovanjska soseska se s pešpotjo poveže z območjem osnovne šole Drska, in sicer na lokaciji obstoječe poljske poti vzhodno od območja OPPN, s čimer se oblikuje bližnjica med novo sosesko in šolskimi ustanovami v tem delu mesta. Ta pešpot ni predmet tega OPPN-ja, temveč le usmeritev, ki omogoča dolgoročno povezavo območij (7. člen, prvi odstavek).</p> <p>Glej 22. člen.</p>
Prostorske ureditve	<p>Območje OPPN leži na zahodnem obrobju Novega mesta na razgibanem terenu v zaledju obstoječe stanovanjske soseske Brod. Na zahodnem in južnem delu bo za načrtovano gradnjo treba posekati del gozda, na vzhodnem delu pa meji na kmetijske površine v ravninskem delu pod blokovno zazidavo Ulica Slavka Gruma (3. člen, prvi odstavek).</p> <p>Glej 9. člen, prvi in drugi odstavek.</p>
Način urejanja: OPN/OPPN	OPPN
Ureditvene enote	<p>Območje urejanja je razdeljeno na šest ureditvenih enot (UE1 do UE6), in sicer:</p> <ul style="list-style-type: none"> – UE1 – območje večstanovanjskih stavb: 1a: stolpiči, 1b: vila bloki, 1c: vila duplexi; – UE2 – območje individualnih stanovanjskih stavb: 2a: prostostoječe hiše, 2b: mešana gradnja (vrstne hiše in/ali hiše v nizu in/ali dvojčki in/ali prostostoječe hiše); – UE3 – območje mešane gradnje (vila duplex ali prostostoječa stanovanjska hiša); – UE4 – območje obstoječe pozidave; – UE5 – območje zelenih površin: 5a: zelene površine za rekreacijo in prosti čas (igrišča, sprehajalne poti), 5b: ostale zelene površine; – UE6 – območje, namenjeno za gradnjo infrastrukture (6. člen).

Vir: Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko Brod – Drage

Omejitve v prostoru

Zemljišče je bilo proučeno glede na mogoče omejitve v prostoru.

Za posamezne vrste omejitev je bilo določeno, ali se določena omejitev nanaša na zemljišče in v kolikšni meri.

Preglednica 48: Mogoče omejitve v prostoru na pilotnem območju Novo mesto, OPPN za sosesco Brod – Drage, EUP: NDS_04

Vrsta lastnosti	Razčlenitev lastnosti	Opis lastnosti
omejitve v prostoru	vodovarstveno območje, režim 2	ne
	vodna in priobalna zemljišča celinskih tekočih in stoječih voda ter morja	ne
	varovalni gozdovi in gozdni rezervati	ne
	varovalni pasovi GJI – elektroenergetsko omrežje	ne
	varovalni pasovi GJI – plinovodno omrežje	ne
	varovalni pasovi GJI – vodovod	ne
	varovalni pasovi GJI – kanalizacija	da – majhen del (0,8 % na robu območja)
	varovalni pasovi GJI – toplovod oziroma vročevod	ne
	varovalni pasovi GJI – drugi vodi za določeno vrsto gospodarske javne službe lokalnega pomena	
	varovalni pasovi GJI – ceste	ne
	varovalni pasovi GJI – železnice	ne
	varstveni režimi kulturne dediščine	ne
	register nepremične kulturne dediščine	ne
	Natura 2000	ne
	zavarovana območja	ne
	ekološko pomembna območja	ne
naravne vrednote	ne	

Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo

Preglednica 49: Primernost naselja, v katerem je poligon Novo mesto, OPPN za sosesco Brod – Drage, EUP: NDS_04 z vidika PROSO

Pilotni primer	Naselje	Primernost z vidika PROSO
OPPN za sosesco Brod – Drage, EUP: NDS_04	Novo mesto	1 – najbolj primerno

Vir: Pogačar idr. (2016)

Dostopnost do pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena

Preglednica 50: Dostopnost pilotnega območja Novo mesto, OPPN za sosesco Brod – Drage, EUP: NDS_04 do pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena

Družbena infrastruktura/ dejavnosti splošnega pomena	Naslov	Oddaljenost (m)	Velikost (m ²)	Vir za določanje oddaljenosti
vrtec	Vrtec Pedenjped Novo mesto; enota	348	3.197*	OpenStreetMap

	Sapramiška – Ulica Slavka Gruma 63, 8000 Novo mesto		(zmogljivost: 2 oddelka)**	Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025c Vrtec Pedenped Novo mesto, 2025
osnovna šola	Osnovna šola Drska – Ulica Slavka Gruma 63, 8000 Novo mesto	348	3.197* (zmogljivost: 553 otrok)***	OpenStreetMap Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025b Osnovna šola Drska, 2023
športna dvorana/center (pokrit objekt)	Športna dvorana Leona Štuklja – Šegova ulica 112, 8000 Novo mesto	719	2.372	OpenStreetMa Google Maps
zdravstveni dom/postaja	Zdravstveni dom Novo mesto – Kandijska c. 4, 8000 Novo mesto	1.259	2.591	OpenStreetMap
lekarna	Lekarna Novak – Topliška cesta 10, 8000 Novo mesto	665	2.238*	OpenStreetMap Lekarniška zbornica Slovenije. 2025
	Dolenjske lekarne – Kandijska c. 1, 8000 Novo mesto	1.303	596	
knjižnica	Knjižnica Mirana Jarca – Rozmanova ulica 28, 8000 Novo mesto	1.786	1.866	OpenStreetMap Google Maps
glasbena šola	Konservatorij za glasbo Jurij Slatkonja Novo mesto – Smrečnikova ulica 60, 8000 Novo mesto	1.115	1.018	OpenStreetMap Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025a
kulturni dom	Kulturni center Janeza Trdine – Novi trg 5, 8000 Novo mesto	1.512	3.014*	OpenStreetMap Google Maps
trgovina	Spar – Topliška cesta 10, 8000 Novo mesto	665	2.238*	OpenStreetMap
		665	3.269*	

	Tuš – Ulica Slavka Gruma 7, 8000 Novo mesto			
poslovalnica banke	SKB banka – Ulica Slavka Gruma 7, 8000 Novo mesto	665	3.269*	OpenStreetMap Google Maps
bankomat	NLB Bankomat – Topliška cesta 9, 8000 Novo mesto	494		OpenStreetMap Google Maps
poslovalnica pošte	Pošta Drska – Ulica Slavka Gruma 7, 8000 Novo mesto	665	3.269*	OpenStreetMap
poštni nabiralnik	nabiralnik Pošte Slovenija – Ulica Slavka Gruma 7, 8102 Novo mesto	665		OpenStreetMap Pošta Slovenije, 2025
upravna enota	Upravna enota Novo mesto – Defranceschijeva ulica 1, 8000 Novo mesto	1.570	1.688	OpenStreetMap Ministrstvo za javno upravo, 2024
dom za starejše	DSO Novo mesto – Šmihel 1, 8000 Novo mesto	1.168	3.779	OpenStreetMap Skupnost socialnih zavodov Slovenije, 2025
medgeneracijsko/večgeneracijsko središče	Večgeneracijski center skupaj + – Topliška cesta 2, 8000 Novo mesto	1.233	5.411*	OpenStreetMap Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, 2025
policijska postaja	Policijska postaja Novo mesto – Ljubljanska cesta 30, 8000 Novo mesto	2.555	2.102	OpenStreetMap Policija, 2025
gasilska brigada/gasilski dom	Gasilski dom Šmihel – Bajčeva ulica 20, 8000 Novo mesto	958	203	OpenStreetMap Gasilska zveza Slovenije, 2025
veterinarska postaja	A+VET, veterinarska ambulanta, d. o. o. – Kandijška c. 27, 8000 Novo mesto	1.918	342*	OpenStreetMap Google Maps
bencinski servis	Petrol – Topliška cesta 9, 8000 Novo mesto	497	820	OpenStreetMap

Opomba: * V stavbi so poleg navedenega tudi drugi prostori. ** Ni podatka o številu otrok. *** Velja za leto 2023.

Dostopnost do zelene infrastrukture

Preglednica 51: Dostopnost pilotnega območja Novo mesto, OPPN za sosesko Brod – Drage, EUP: NDS_04 do pomembnejše zelene infrastrukture

Zelena infrastruktura	Poimenovanje	Oddaljenost (m)	Velikost (m ²)	Vir za določanje oddaljenosti
park	športni park Portoval	956	490.703	OpenStreetMap Google Maps
javno igrišče za otroke in mladostnike	vzhodno od pilotnega primera, ob Osnovni šoli Drska	408	740	OpenStreetMap Google Maps
športno-rekreacijski park	košarkarsko igrišče vzhodno od pilotnega primera	650	1.1.46	OpenStreetMap Google Maps
	Portoval	1.163	16.253	
območja vrtičkov in skupnostni vrtovi	severno od pilotnega primera, ob Župančičevem sprehajališču	1.593	886	OpenStreetMap Google Maps
kmetijska območja s poudarjeno rekreacijsko funkcijo	vzhodno od pilotnega primera	110	28.659	OpenStreetMap
gozdovi s poudarjeno rekreacijsko funkcijo	zahodno in južno od pilotnega primera	93		OpenStreetMap
pokopališče	pokopališče Šmihel	940	5.048	OpenStreetMap
	pokopališče Srebrniče	966	36.357	

Zgoščevanje znotraj naselij in UON

Preglednica 52: Preverjanje zgoščevanja znotraj naselja in UON za poligon Novo mesto, OPPN za sosesko Brod – Drage, EUP: NDS_04

Pilotni primer	Naselje	Zgoščevanje znotraj naselij in UON
OPPN za sosesko Brod – Drage, EUP: NDS_04	Novo mesto	da

5.6.2 Pridobljeni podatki na podlagi povpraševanja, razgovorov in terenskega dela

Komunalna opremljenost

Za pridobitev natančnejših in ažurnejših podatkov o komunalni opremljenosti je bilo izvedeno povpraševanje o vodovodni in kanalizacijski infrastrukturi za območje celotne Mestne občine Novo mesto ter nekaj podrobnejših podatkih za izbrano pilotno območje soseske Brod-Drage (OPPN). V ta namen smo se obrnili na komunalno podjetje Komunala Novo mesto d. o. o., ki opravlja obvezno gospodarsko javno službo oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih in padavinskih voda. Najprej smo prek elektronske pošte (vzorec elektronske pošte priložen kot priloga k priročniku) poslali sporočilo s predstavitvijo projekta in prošnjo za podatke. Dodatna pojasnila pa

smo pridobili v telefonskih pogovorih z vodjo sektorja za razvoj in investicije, razvojnim inženirjem za vodooskrbo ter strokovnim sodelavcem za soglasje in priključke.

Preglednica 53: Prejeti podatki o komunalni infrastrukturi za območje celotne občine Novo mesto

Ime podjetja	Občina	KOMUNALNO OMREŽJE (vodovod in kanalizacija) – datum prejema podatkov iz operativnega katastra	VAROVALNI PAS: – predpis, ki določa zahtevan odmik od osi voda
Komunala Novo Mesto d. o. o.	Novo Mesto	Podatki prejeti: 6. 8. 2025	* Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 21, 9. 10. 2017) ** Tehnični pravilnik o javnem vodovodu na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 21, 9. 10. 2017)

Opomba:

* Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 21, 9. 10. 2017), 11. člen – odmiki:

- Horizontalni (svetli) najmanjši odmik od spodnjega roba podzemnega temelja ali podzemnega objekta **ne sme biti manjši od 1,5 m**, merjeno po horizontalni kateti pravokotnega trikotnika, ki ima začetek 30 cm pod dnem kanala v osi kanala in oklepa s hipotenuzo trikotnika, ki se konča na robu temelja ali objekta, kot 35°.

** Tehnični pravilnik o javnem vodovodu na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 21, 9. 10. 2017), 8. člen – odmiki:

- Cevovod mora biti projektiran in položen tako, da je na vsakem mestu mogoč dostop z ustrezno mehanizacijo za vzdrževanje.

Odmik objektov od cevovoda mora znašati praviloma najmanj:

- 3 m za čiste objekte in oporne zidove,
- 5 m za greznice, druge nečiste objekte ter deponije z odpadnim in škodljivim materialom,
- 2 m za posamezna drevesa (drevored),
- 1 m za drogove (električni in PTT).

1. Podrobnejši opis vodovodne infrastrukture na pilotnem območju Novo Mesto, OPPN za sosenko Brod – Drage

Za podrobnejši opis vodovodne infrastrukture na pilotnem območju Novo Mesto, OPPN za sosenko Brod – Drage, so pri Komunali Novo mesto pripravili predhodne projektne pogoje, ki so vključevali vodovod, kanalizacijo in odpadke. V nadaljevanju so navedeni predhodni projektne pogoji za področje vodovoda:

- Predmetno območje je treba oskrbeti s pitno vodo preko novega omrežja, ki ga je treba projektirati v skladu z OPPN za sosenko Brod – Drage.
- V delu predvidenega območja urejanja je že izvedeno JVO po projektu »Gradnja 3. faze komunalne in cestne infrastrukture na območju sosenske Brod-Drage-cesta 1A« (PZI št. 2/20, junij 2020, izdelal Topos d. o. o.).

- Novo vodovodno omrežje je treba projektirati kar najbolj po predvidenih javnih površinah, vzporedno z drugo komunalno infrastrukturo.
 - Pred izvedbo javnega vodovodnega omrežja, mora investitor z lokalno skupnostjo skleniti pogodbo o komunalnem opremljanju.
 - Projektirati je treba tudi individualne vodovodne priključke glede na dejanske potrebe, vključno z vodomernimi jaški, ki morajo biti umeščeni na rob dotične parcele, čim bližje prihodnjemu javnemu vodovodnemu omrežju.
 - Na JVO ni dovoljeno postavljati objektov ali drugih ovir, ki onemogočajo nemoteno vzdrževanje.
 - Upoštevati je treba predpisane odmike preostale infrastrukture od predvidenega JVO.
 - Obvezno je treba pridobiti projektne pogoje, mnenje in soglasje upravljalca JVO Komunale Novo mesto d. o. o. za/k DGD in PZI.
2. Podrobnejši opis kanalizacijske infrastrukture na pilotnem območju Novo Mesto, OPPN za sosesco Brod – Drage

Za podrobnejši opis vodovodne infrastrukture na pilotnem območju Novo Mesto, OPPN za sosesco Brod – Drage, so pri Komunali Novo mesto pripravili predhodne projektne pogoje, ki so vključevali vodovod, kanalizacijo in odpadke. V nadaljevanju so navedeni predhodni projektne pogoji za področje kanalizacije:

- V delu predvidene pozidave, dostopni cesti, je izvedena fekalna in meteorna kanalizacija.
- Kanalizacija se je gradila po projektu: PGD št. PGD-01/11, februar 2011, projektant TOPOS d. o. o. Novo mesto, za objekt oziroma gradnjo »Gradnja 3. faze komunalne in cestne infrastrukture na območju soseske Brod – Drage – cesta 1A«.
- Za celotno območje je treba sprojektirati in dograditi kanalizacijo po smernicah OPPN Brod Drage in pogojih, ki so predstavljeni v zgoraj navedenem projektu.
- Narejen je hidravlični izračun kanalizacije za celotno območje.
- Na javno kanalizacijo ni dovoljeno postavljanje objektov ali drugih ovir, ki onemogočajo nemoteno vzdrževanje. Upoštevati je treba odmike in križanje.
- Obvezno je treba pridobiti projektne pogoje, mnenje in soglasje upravljalca JVO Komunale Novo mesto d. o. o. za DGD in PZI.

Ugotovitve z razgovora s predstavnikoma občine

Razgovor o pilotnem območju smo opravili z gospodom Izidorjem Jeralo, podsekretarjem za prostorsko načrtovanje, ter gospo Mojco Tavčar, vodjo Oddelka za okolje in prostor v Mestni občini Novo mesto, in sicer v četrtek, 28. 8. 2025, na Oddelku za okolje in prostor Mestne občine Novo mesto. Avtoriziran prepis razgovora je v prilogi poročila, tukaj pa je objavljen njegov povzetek.

Pilotno območje v Novem mestu ima pomembno razvojno funkcijo, saj končuje obstoječo sosesco, ki se širi že od osemdesetih let in v kateri je višja gostota pozidave. Lokacija bo imela ključno vlogo pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj, omogoča mešanje različnih tipologij stanovanjskih objektov in s tem tudi različnih demografskih skupin prebivalcev. Del zemljišča, na katerem so predvidene večstanovanjske stavbe, je že v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, preostali del, namenjen enodružinskim hišam, pa je v lasti Mestne občine Novo mesto. V občinskem podrobnem prostorskem načrtu so na tej lokaciji že načrtovana javna najemna stanovanja, občina pa predvideva pripravo projektne dokumentacije do konca leta 2026 in začetek gradnje v letu 2027.

Območje je komunalno opremljeno do začetka lokacije, Stanovanjski sklad pa čaka na občino, da izvede nadaljnjo ureditev gospodarske javne infrastrukture. Ker so lastniška razmerja urejena, pri tem ni predvidenih ovir. Razpis in javno naročilo za projektiranje komunalne infrastrukture bosta izvedena do konca leta 2025, kar bi pomenilo projektiranje v letu 2026 in gradnjo komunalne infrastrukture v letu 2027.

Dostopnost lokacije je dobra, so pa pomisleki o prometni pretočnosti po tem, ko bo zgrajena soseska, zaradi ožjih dovoznih cest Na Dragah in Brod. Pilotno območje je prometno dobro povezano, saj so v neposredni bližini postajališča javnega potniškega prometa, ki bodo s podaljšanjem avtobusnih linij in posodobitvijo omrežja dodatno izboljšana. Lokacija ima vzpostavljene tudi dobre peš- in kolesarske povezave z mestom in rekreativnimi površinami. V bližini je športno-rekreacijski park Portoval z različnimi športnimi dejavnostmi in rekreacijskimi površinami, načrtovane pa so tudi večje zelene površine, ki bodo dolgoročno oblikovale največji mestni park v neposredni bližini pilotnega območja.

V neposredni bližini zemljišča je zagotovljena osnovna družbena infrastruktura, vključno z vrtci, osnovno šolo, trgovinami, banko, pošto in lekarno. Obstoječa osnovna šola zadostuje za širše območje, v prihodnje pa se predvideva širitev vrtca s štirimi novimi oddelki, ki bodo zadostili potrebam ob povečanju števila prebivalcev. Lokacija se torej umešča v sosesko, ki je že danes dobro opremljena z vsemi osnovnimi storitvami.

Na območju ni zaznanih prostorskih, infrastrukturnih ali drugih zadržkov za gradnjo javnih najemnih stanovanj. Prav tako v postopkih priprave prostorskih aktov ni bilo izraženih nasprotovanj ali pritiskov za drugačno rabo prostora, lokalni akterji pa se strinjajo, da je zemljišče primerno za stanovanjsko gradnjo in širitev obstoječe soseske. Mestna občina Novo mesto zato priporoča nadaljnje načrtovanje gradnje na tem zemljišču, saj je to eden ključnih potencialov za razvoj javnih najemnih stanovanj v mestu.



Slika 47: Ureditvena situacija pilotnega območja Novo Mesto, OPPN za solesko Brod – Drage, EUP: NDS_04

Terensko delo



Slika 48: Trenutno stanje na pilotnem območju Novo Mesto, OPPN za solesko Brod – Drage, EUP: NDS_04 (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 49: Trenutno stanje na pilotnem območju Novo Mesto, OPPN za sosesko Brod – Drage, EUP: NDS_04 (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 50: Trenutno stanje na pilotnem območju Novo Mesto, OPPN za sovesko Brod – Drage, EUP: NDS_04 (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 51: Urejena cesta (Na Dragah) do pilotnega območja Novo Mesto, OPPN za solesko Brod – Drage, EUP: NDS_04 (foto: Filip Živković, 2025)

5.6.3 Sklep

Pilotno območje je **mogoče takoj aktivirati** za javno stanovanjsko gradnjo, saj je OPPN že sprejet in je v njem že določena gradnja javnih najemnih stanovanj za to območje. Strokovne podlage za to območje so bile že pripravljene. Območje je komunalno opremljeno do začetka lokacije. Edina težava bi lahko bili ožji dovozni cesti Na Dragah in Brod. V bližini območja je pomembnejša družbena in zelena infrastruktura.

5.7 SLOVENJ GRADEC, OPPN: SG-72

5.7.1 Značilnosti pilotnega območja na podlagi evidenc

Opis pilotnega območja

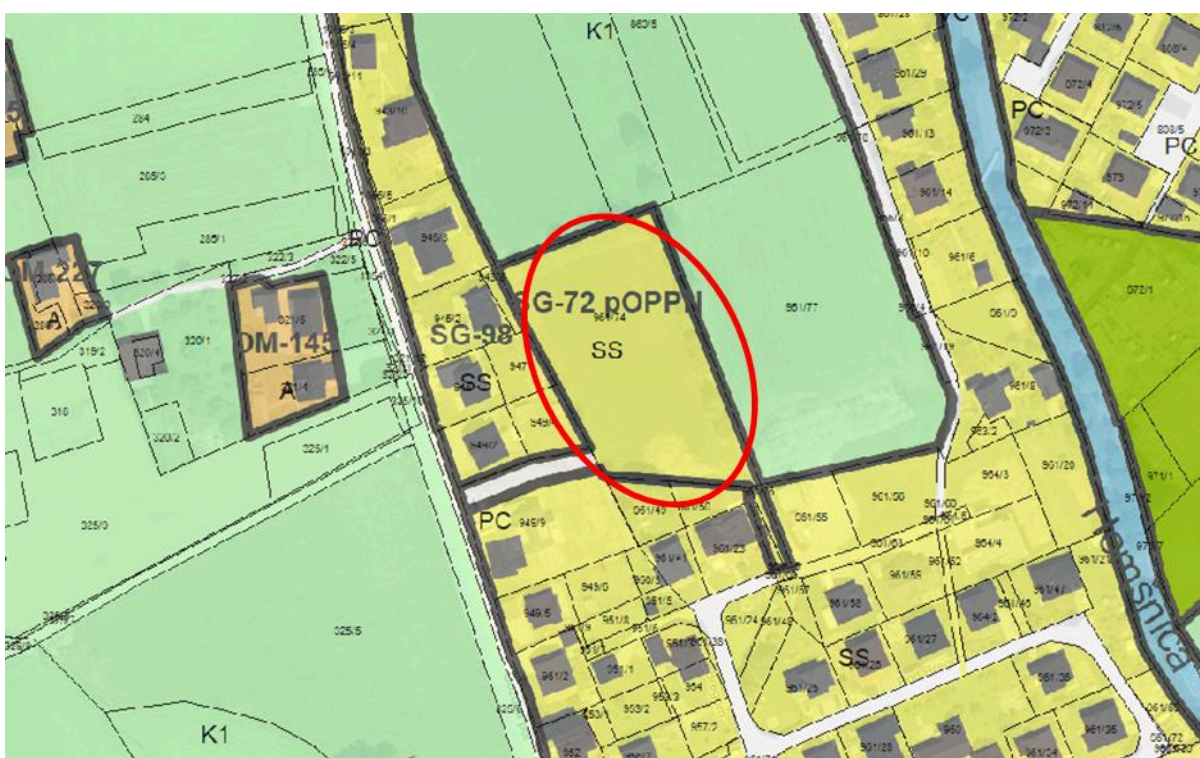
Obravnavano območje leži v južnem delu Slovenj Gradca, med Gozdno potjo na zahodu in Potjo ob Homšnici na vzhodu. Proti jugu je omejeno s cesto Pod bregom. V okolici so družinske hiše. Območje se ureja z **OPPN: SG-72**. OPPN je predviden.



Slika 52: Pilotno območje Slovenj Gradec, OPPN: SG-72 (vir: PISO, 2025b)



Slika 53: Širše območje pilotnega območja Slovenj Gradec, OPPN: SG-72 (lokacija pilotnega območja je označena z rdečim praznim krogom) (vir: OpenStreetMap, 2025)



Slika 54: Pilotno območje Slovenj Gradec, OPPN: SG-72 (lokacija pilotnega območja je označena z rdečo prazno elipso) (vir: PISO, 2025b)

Preglednica 54: Lastnosti pilotnega območja Slovenj Gradec, OPPN: SG-72

Vrsta lastnosti	Razčlenitev lastnosti	Opis lastnosti
prostorska enota po RPE	naselje	Slovenj Gradec
	občina	Slovenj Gradec
	statistična regija	koroška
središče v policentričnem sistemu naselij*	središče do 4. ravni (da/ne)	da
	raven	2. raven
centralnost naselij*	centralnost do 4. stopnje (da/ne)	da
	stopnja centralnosti	3. stopnja
PROSO*	opredelitev kot PROSO (da/ne)	da
	primernost za PROSO ¹	najbolj primerno za PROSO
velikost zemljišča	velikost (v m ²)	5.644
prostost zemljišča	delež prostega zemljišča ²	
	oznaka rabe	
	šifra neskladja	
pozidanost zemljišča	delež pozidanosti ³	
OPN	veljavni OPN (da/ne)	da
OPPN	zahtevana izdelava OPPN (da/ne)	ne
	delež zemljišča ⁴	
razvrednoteno območje	obstoj funkcionalne razvrednotenosti (da/ne)	ne
	delež površine razvrednotenosti ⁵	
lastništvo (javna pravna oseba)	število javnih lastnikov	1
	poimenovanje	Mestna občina Slovenj Gradec
namenska raba	delež rabe SS	99,97
	delež rabe CU	0
poplavna nevarnost ⁶	srednja	0
	majhna	0
	preostala	0
sistem JPP*	dostopnost do sistema JPP (da/ne)	da
razdalja JPP ⁷	železnica	
	medkrajevni avtobus	463
	mestni avtobus	
pogostnost voženj JPP ⁸	železnica	
	medkrajevni avtobus	46
	mestni avtobus	
mestni promet	izvajanje mestnega prometa (da/ne)	ne
razdalja do linijskih objektov GJI ⁷	ceste (brez avtocest, hitrih cest, javnih poti za kolesarje, gozdnih cest, planinskih poti)	2
	elektrika (napetost do vključno 20 kV)	13
	vodovod	0
	kanalizacija (mešalni ali fekalni vod)	0

Opombe:

* Določeno za raven naselja.

¹ Najbolj primerno za PROSO oziroma primerno za PROSO.

² Odstotni delež zemljišča, ki ni bilo izločeno zaradi rabe ali šifre neskladja, saj leži na območju podrobnejših dejanskih rab poseljenih zemljišč, ki so potencialno prosta in lahko omogočajo gradnjo.

³ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju zaključenih gradbenih dejavnosti (zgrajenih objektov) ali dejavnosti (objektov) v pripravi za gradnjo.

⁴ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju, za katero se zahteva izdelava OPPN.

⁵ Odstotni delež površine zemljišča, na katerem je določena razvrednotenost po podatkih funkcionalno razvrednotenih območij (FRO).

⁶ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju določene poplavne nevarnosti.

⁷ Najkrajša razdalja (v metrih).

⁸ Število voženj. Če se ugotovi, da je pogostnost voženj od drugega najbližjega postajališča JPP večja, se navede tudi pogostnost voženj za to postajališče.

Vrednotenje primernosti pilotnega območja glede na njegove lastnosti

Preglednica 55: Vrednotenje lastnosti pilotnega območja Slovenj Gradec, OPPN: SG-72 glede na posamezna vrednostna merila

Vrednostno merilo	Lastnost/podmerilo	Točke
območja z omejitvami	srednja poplavna nevarnost	0
	nizka poplavna nevarnost	0
	preostala poplavna nevarnost	0
prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO) ¹	najbolj primerno za PROSO	2*
	primerno za PROSO	0
razvrednotena območja	razvrednoteno območje, opredeljena kot FRO (do 50 % prekrivnost zemljišča s FRO)	0*
velikost zemljišča	nad 40.000 m ² – velika zemljišča	0
	od 20.000 do 40.000 m ² – večja zemljišča	0
	od 5.000 do 20.000 m ² – srednje velika zemljišča	2
	od 1.000 do 5.000 m ² – majhna zemljišča	0
	pod 1.000 m ² – zelo majhna zemljišča	0
dostopnost do sistema javnega potniškega prometa	dostopnost do železniške postaje ali postajališča (do 1 km in pogostnost 46 voženj ali več)	0*
	dostopnost do postaje ali postajališča medkrajevnega javni potniškega prometa (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)	1
	do postaje ali postajališča javnega potniškega mestni promet (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)	0
	sposobnost mesta za podaljšanje linije javnega potniškega prometa**	0
opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo (GJI)	energetska infrastruktura (oddaljenost do 100 m)	1
	komunalna infrastruktura – vodovod (oddaljenost do 50 m)	1

	komunalna infrastruktura – kanalizacija (oddaljenost do 50 m)	1
	neposredna priključitev na javno cesto v širini najmanj 3 m (oddaljenost 0 m)	0
skupaj	skupno število	8

Opombe:

¹ Določeno in ovrednoteno za raven naselja.

* Ker imajo najbolj primerna območja za PROSO, prevoz z vlakom in gradnja na razvrednotenih območjih prednostni pomen, so bila ta podmerila ovrednotena z dvema točkama.

** Izračuna in točkuje se le, če ne ustreza podmerilu javnega potniškega mestnega prometa.

Prostorski izvedbeni pogoji po OPN, PRO in drugih PIA

Preglednica 56: Prostorski izvedbeni pogoji po OPN za pilotno območje Slovenj Gradec, OPPN: SG-72

Prostorski izvedbeni pogoji	Opis
Raba	V enoti urejanja prostora sta v skladu s prevladujočo podrobnejšo namensko rabo SS dopustni gradnja eno- in dvostanovanjskih stavb, hotelov, gradbeno inženirskih objektov, športnih in otroških igrišč in ureditev zelenih površin. Dopustni so tisti enostavni in nezahtevni objekti, ki so dovoljeni tudi na območjih podrobnejše namenske rabe SS v občini Slovenj Gradec.
FI – faktor izrabe (največ)	0,5
FZ – faktor zazidanosti (največ %)	0,4
FBP – faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %)	ni določen
FZP – faktor zelenih površin (najmanj %)	Najmanjši delež zelenih površin na gradbeni parceli znaša 30 %.
Višina stavb	Etažnost stavb lahko znaša največ P + 1 + M. Gradnja podzemnih kletnih etaž v stavbah je dovoljena, kjer to dopuščajo geomehanske razmere, poteki komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost objektov.
Urbanistični pogoji	V enoti urejanja prostora je predvidena širitev obstoječega stanovanjskega območja, ki leži južno od obravnavanega območja. Območje je namenjeno stalnemu bivanju. V enoti urejanja prostora so dopustni gradnje novih objektov, dozidave ali nadzidave obstoječih objektov, rekonstrukcije objektov, vzdrževanje objektov in odstranitve objektov.
Prometna infrastruktura	Notranjost območja je povezana z omrežjem cest, ki se na zahodu priključi na zbirno mestno cesto 378041 (Gozdna pot), na jugu pa na javno pot 877501 (Pod bregom). Do severnega in vzhodnega roba enote urejanja prostora poteka vsaj ena cesta, ki se lahko v

	prihodnosti podaljša. Na vse prometnice je dopustna tudi navezava obstoječih pešpoti na območju.
Način urejanja: OPN/OPPN	OPPNp

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Slovenj Gradec

Omejitve v prostoru

Zemljišče je bilo proučeno glede na mogoče omejitve v prostoru.

Za posamezno vrste omejitev je bilo določeno, ali se določena omejitev nanaša na zemljišče in v kolikšni meri.

Preglednica 57: Mogoče omejitve v prostoru na pilotnem območju Slovenj Gradec, OPPN: SG-72

Vrsta lastnosti	Razčlenitev lastnosti	Opis lastnosti
omejitve v prostoru	vodovarstveno območje, režim 2	ne
	vodna in priobalna zemljišča celinskih tekočih in stoječih voda ter morja	da – majhen del (padavinski jarek na robu območja)
	varovalni gozdovi in gozdni rezervati	ne
	varovalni pasovi GJI – elektroenergetsko omrežje	ne
	varovalni pasovi GJI – plinovodno omrežje	Ne
	varovalni pasovi GJI – vodovod	da – majhen del (17 % na robu območja)
	varovalni pasovi GJI – kanalizacija	da – majhen del (18 % na robu območja)
	varovalni pasovi GJI – toplovod oziroma vročevod	da – majhen del (0,5 % na robu območja)
	varovalni pasovi GJI – drugi vodi za določeno vrsto gospodarske javne službe lokalnega pomena	
	varovalni pasovi GJI – ceste	da – majhen del (0,4 % na robu območja)
	varovalni pasovi GJI – železnice	ne
	varstveni režimi kulturne dediščine	ne
	register nepremične kulturne dediščine	ne
	Natura 2000	ne
	zavarovana območja	ne
	ekološko pomembna območja	ne
	naravne vrednote	ne

Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo

Preglednica 58: Primernost naselja, v katerem je poligon Slovenj Gradec, OPPN: SG-72 z vidika PROSO

Pilotni primer	Naselje	Primernost z vidika PROSO
OPPN: SG-72	Slovenj Gradec	1 – najbolj primerno

Vir: Pogačar idr. (2016)

Dostopnost do pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena

Preglednica 59: Dostopnost pilotnega območja Slovenj Gradec, OPPN: SG-72 do pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena

Družbena infrastruktura/ dejavnosti splošnega pomena	Naslov	Oddaljenost (m)	Velikost (m ²)	Vir za določanje oddaljenosti
vrtec	VVZ Slovenj Gradec, enota Maistrova – Maistrova ulica 2a, 2380 Slovenj Gradec	436	1.350 (zmogljivost: 266 otrok)**	OpenStreetMap Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025c VVZ Slovenj Gradec, 2024
osnovna šola	Prva osnovna šola Slovenj Gradec – Šercerjeva ulica 7, 2380 Slovenj Gradec	450	3.318 (zmogljivost: /)***	OpenStreetMap Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025b
	Tretja osnovna šola Slovenj Gradec – Šercerjeva ulica 11, 2380 Slovenj Gradec****	384	900 (zmogljivost: /)***	
športna dvorana/center (pokrit objekt)	Športna dvorana Slovenj Gradec – Kopališka ulica 27, 2380 Slovenj Gradec	697	2.734	OpenStreetMap Google Maps
zdravstveni dom/postaja	Zdravstveni dom Slovenj Gradec – Partizanska pot 16, 2380 Slovenj Gradec	764	1.333	OpenStreetMap
lekarna	Koroška lekarna, Lekarna KTC – Ronkova ulica 4, 2380 Slovenj Gradec	558	2.055*	OpenStreetMap Lekarniška zbornica Slovenije. 2025
knjižnica	Knjižnica Ksaverja Meška Slovenj	558	2.055*	OpenStreetMap

	Gradec – Ronkova ulica 4, 2380 Slovenj Gradec			Google Maps
glasbena šola	Glasbena šola Slovenj Gradec – Cankarjeva ulica 5, 2380 Slovenj Gradec	982	764	OpenStreetMap Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025a
kulturni dom	Kulturni dom Slovenj Gradec – Francetova cesta 5, 2380 Slovenj Gradec	1.221	666	OpenStreetMap Google Maps
trgovina	Mercator franšiza – Podgorska cesta 29, 2380 Slovenj Gradec	567	384	OpenStreetMap Google Maps
	Supernova Mercator – Ronkova ulica 4a, 2380 Slovenj Gradec	869	6.472*	
poslovalnica banke	Deželna banka Slovenije – Ronkova ulica 37, 2380 Slovenj Gradec	789	1.112*	OpenStreetMap Google Maps
	NLB bankomat – Ronkova ulica 4, 2380 Slovenj Gradec	558		OpenStreetMap Google Maps
poslovalnica pošte	Pošta Slovenije – Francetova cesta 1, 2380 Slovenj Gradec	1.151	313	OpenStreetMap
poštni nabiralnik	nabiralnik pošte Slovenija – Ronkova ulica 4, 2380 Slovenj Gradec	558		OpenStreetMap Pošta Slovenije, 2025
	nabiralnik Pošte Slovenija – Podgorska cesta 29, 2380 Slovenj Gradec	567		
upravna enota	Upravna enota Slovenj Gradec – Meškova ulica 21, 2380 Slovenj Gradec	1.132	438	OpenStreetMap Ministrstvo za javno upravo, 2024
dom za starejše	DSO Slovenj Gradec – Celjska cesta 24, 2380 Slovenj Gradec	480	1.533	OpenStreetMap Skupnost socialnih zavodov Slovenije, 2025

medgeneracijsko/večgeneracijsko središče	Večgeneracijski center + (Sobivanje generacij) Koroške – Šolska ulica 10a, 2380 Slovenj Gradec	1.140	599*	OpenStreetMap Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, 2025
policijska postaja	Policijska postaja Slovenj Gradec – Francetova cesta 9, 2380 Slovenj Gradec	1.284	280	OpenStreetMap Policija, 2025
gasilska brigada/gasilski dom	PGD Stari trg – Stari trg 51, 2380 Slovenj Gradec	947	419	OpenStreetMap Gasilska zveza Slovenije, 2025
veterinarska postaja	Osterman Demitrij S. P. – Veterinarska Ambulanta Osterman – Podgorska cesta 9, 2380 Slovenj Gradec	594	116	OpenStreetMap Google Maps
	Veterinarska postaja Slovenj Gradec, dežurna veterinarska ambulanta in trgovina – Celjska cesta 126, 2380 Slovenj Gradec	878	228	
bencinski servis	Petrol, Slovenj Gradec, Ronkova jug – Ronkova ulica 25, 2380 Slovenj Gradec	964	607	OpenStreetMap

Opomba: * V stavbi so poleg navedenega tudi drugi prostori. ** Velja za leto 2024. *** Ni podatka o številu otrok. **** Osnovna šola s prilagojenim programom.

Dostopnost do zelene infrastrukture

Preglednica 60: Dostopnost pilotnega območja Slovenj Gradec, OPPN: SG-72 do pomembnejše zelene infrastrukture

Zelena infrastruktura	Poimenovanje	Oddaljenost (m)	Velikost (m ²)	Vir za določanje oddaljenosti
park	park herojev – Severno od pilotnega primera	837	2.870	OpenStreetMap Google Maps
	Kuharjev park	961	6.487	
javno igrišče za otroke in mladostnike	severno od pilotnega primera	708	281	OpenStreetMap Google Maps

športno-rekreacijski park	Stadion – severno od pilotnega primera	488	644	OpenStreetMap Google Maps
območja vrtičkov in skupnostni vrtovi	vzhodno od pilotnega primera	226	2.395	OpenStreetMap Google Maps
kmetijska območja s poudarjeno rekreacijsko funkcijo	severno in vzhodno od pilotnega primera	27	51.026	OpenStreetMap
gozdovi s poudarjeno rekreacijsko funkcijo	južno od pilotnega območja	273		OpenStreetMap
pokopališče	pokopališče Slovenj Gradec – Podgorska cesta 47, 2380 Slovenj Gradec	446	12.131	OpenStreetMap

Zgoščevanje znotraj naselij in UON

Preglednica 61: Preverjanje zgoščevanja znotraj naselja in UON za poligon Slovenj Gradec, OPPN: SG-72

Pilotni primer	Naselje	Zgoščevanje znotraj naselij in UON
OPPN: SG-72	Slovenj Gradec	da

5.7.2 Pridobljeni podatki na podlagi povpraševanja, razgovorov in terenskega dela

Komunalna opremljenost

Za pridobitev natančnejših in ažurnejših podatkov o komunalni opremljenosti je bilo izvedeno povpraševanje o vodovodni in kanalizacijski infrastrukturi za območje celotne Mestne občine Slovenj Gradec ter nekaj podrobnejših podatkih za izbrano pilotno območje stanovanjskega naselja nad Homšnico, SG-72 (OPPN). V ta namen smo se obrnili na Javno podjetje Komunala Slovenj Gradec d. o. o., ki opravlja obvezno gospodarsko javno službo oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih in padavinskih voda. Najprej smo prek elektronske pošte (vzorec elektronske pošte priložen kot priloga k priročniku) poslali sporočilo s predstavitvijo projekta in prošnjo za podatke, dodatna pojasnila pa smo pridobili v telefonskih pogovorih z vodjo katastra.

Preglednica 62: Prejeti podatki o komunalni infrastrukturi za območje celotne občine Slovenj Gradec

Ime podjetja	Občina	KOMUNALNO OMREŽJE (vodovod in kanalizacija) – datum prejema podatkov iz operativnega katastra	VAROVALNI PAS: – predpis, ki določa zahtevan odmik od osi voda
Javno podjetje Komunala Slovenj Gradec d. o. o.	Slovenj Gradec	Podatki oddani v ZKGJI (GURS): maj 2025. Ti podatki prikazujejo zadnje stanje, zato jih ne pošiljajo ponovno.	* Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav za izvajanje javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. l. RS, št. 7/2025)

Opomba:

* Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav za izvajanje javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. l. RS, št. 7/2025), 9. člen – horizontalni odmiki:

- Javni kanalizacijski cevovod mora biti oddaljen od zunanjega roba stavbe **najmanj 2 m**. Horizontalni – svetli minimalni odmik javnega kanalizacijskega cevovoda od spodnjega roba podzemnih temeljev ali podzemnih objektov **ne sme biti manjši od 1,5 m**, merjeno po horizontalni kateti pravokotnega trikotnika, ki ima začetek 30 cm pod dnom kanala v osi kanala in oklepa z diagonalo, ki se konča na robu temelja ali objekta, kot 35°.

1. Podrobnejši opis vodovodne infrastrukture na pilotnem območju Slovenj Gradec, OPPN: SG-72

Na območju je že položen distribucijski vod za vodovod. Vodovodna cev je dimenzije DN90 in bo zadostovala za potrebe večjega naselja oz. večstanovanjske objekte.

Obnova vodovodnega omrežja na tem območju ni predvidena, saj je na območju SG-72 vodovodna cev iz leta 2012, zato trenutno ni potrebe po zamenjavi.

Projektne pogoje bo navedla projektna pisarna v postopku pridobivanja dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki bo projektirala potrebne zmogljivosti. Nato bo Javno podjetje Komunala Slovenj Gradec d.o.o. v projektnih pogojih navedlo še svoja stališča in morebitne dodatne opombe.

2. Podrobnejši opis kanalizacijske infrastrukture na pilotnem območju Slovenj Gradec, OPPN: SG-72

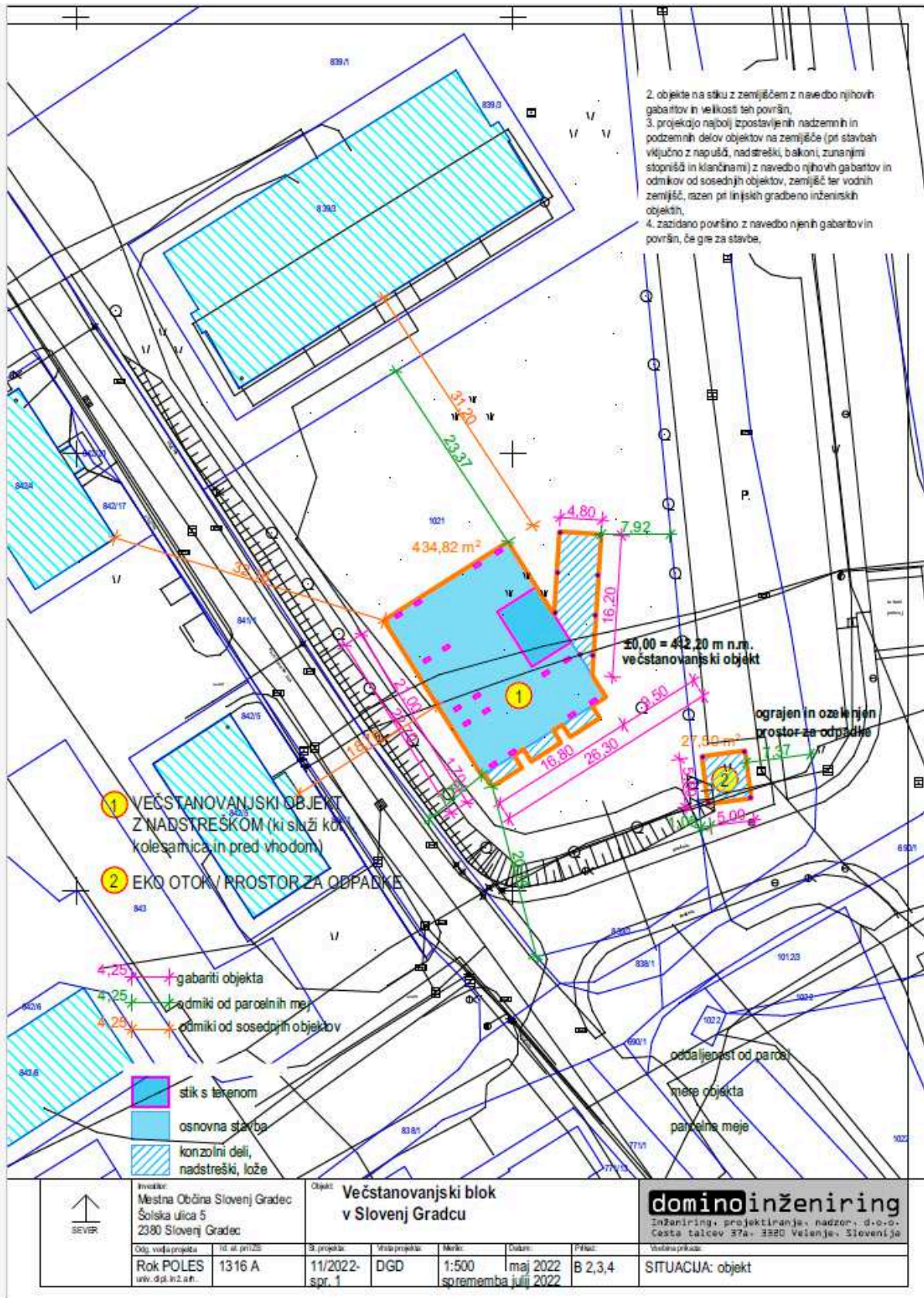
Kanalizacijska infrastruktura je ustrezna. Zmogljivost omrežja preverijo projektanti ob morebitnih projektih. O morebitnih obnovitvenih delih na omrežju sicer odloča lastnik infrastrukture (občina). Komunala trenutno ni obveščena o kakršnihkoli obnovitvenih delih.

Ugotovitve z razgovora s predstavnico občine

Razgovor o pilotnem območju smo opravili z gospo Martino Jeseničnik, občinsko urbanistko v Mestni občini Slovenj Gradec, in sicer v ponedeljek, 25. 8. 2025, na Referatu za prostor Mestne občine Slovenj Gradec. Avtoriziran prepis razgovora je v prilogi poročila, tukaj pa je objavljen njegov povzetek.

Pilotno območje OPPN SG-72 bi lahko prispevalo k zagotavljanju javnih najemnih stanovanj, saj je v njegovi bližini ustrezna družbena infrastruktura, vendar sta problematični njegova velikost in dostopnost. Ker je po prostorsko izvedbenih pogojih za bivanje dopustna gradnja eno- in dvostanovanjskih stavb, bi bilo okvirno mogoče zgraditi le osem stanovanjskih enot. Še večja težava je dostop do zemljišča, ki je preozek. Za razširitev bi bilo treba razširiti dostopno pot, in sicer z odkupom zasebnih zemljišč. S spremembo občinskega prostorskega načrta, za katerega se izdelujejo spremembe in dopolnitve (SD OPN 5), se načrtuje ureditev širšega območja, prek katerega bi lahko bila do pilotnega območja načrtovana druga dostopna pot. Gradnja javnih najemnih stanovanj na tem območju bi torej lahko bila dolgoročni načrt, za katerega pa ni mogoče določiti časovnice, ker je treba zemljišča odkupiti od zasebnih lastnikov.

Na podlagi razgovora se je izkazalo, da ima Slovenj Gradec za javno stanovanjsko gradnjo namenjeno zemljišče KO 850, parcela 1021. V bližini zemljišča so zdravstveni dom, splošna bolnišnica in športna igrišča, namenska raba zemljišča pa je splošna stanovanjska raba. Zemljišče je veliko 2.761 m². Zanj je pred približno dvema letoma občina pridobila gradbeno dovoljenje, vendar se je proces gradnje ustavil zaradi investicijskega primanjkljaja in čakajo na ustrezn razpis, ki bi financiral gradnjo javnih najemnih stanovanj na tem zemljišču. Predvidenih je 16 stanovanjskih enot, ki bi bile namenjene mladim družinam, predvsem za tiste kadre, ki jih potrebuje občina.



Slika 55: Ureditvena situacija zemljišča KO 850, parcela 1021, za katero je že bilo sprejeto gradbeno dovoljenje.

Terensko delo



Slika 56: Trenutno stanje na pilotnem območju Slovenj Gradec, OPPN: SG-72 (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 57: Onemogočen in ozek dostop do pilotnega območja Slovenj Gradec, OPPN: SG-72 (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 58: Onemogočen in ozek dostop do pilotnega območja Slovenj Gradec, OPPN: SG-72 (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 59: Trenutno stanje severno od pilotnega območja Slovenj Gradec, OPPN: SG-72 (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 60: Trenutno stanje zemljišča KO 850, parcela 1021 čez Partizansko pot (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 61: Makadamsko parkirišče na zemljišču KO 850, parcela 1021 (foto: Filip Živković, 2025)

5.7.3 Sklep

Pilotnega območja **ni mogoče takoj aktivirati** za javno stanovanjsko gradnjo, saj OPPN še ni sprejet, prav tako še niso bile pripravljene strokovne podlage. Glede na prostorsko izvedbene pogoje bi bilo lahko zgrajenih le osem stanovanjskih enot, dostop do zemljišča pa je preozek. Za razširitev bi bilo treba odkupiti zasebna zemljišča. Načrtuje se sicer ureditev širšega območja, ki pa nima določene časovnice, saj je treba zemljišča odkupiti od zasebnih lastnikov.

Alternativa pilotnemu območju je **zemljišče** KO 850, parcela 1021, za katero občina Slovenj Gradec načrtuje javno stanovanjsko gradnjo. V neposredni bližini je pomembnejša družbena in zelena infrastruktura. Pred približno dvema letoma je občina za to zemljišče pridobila gradbeno dovoljenje. Na občini čakajo le še na ustrezen razpis, ki bi financiral gradnjo predvidenih 16 stanovanjskih enot, ki bi bile namenjene mladim družinam, predvsem za tiste kadre, ki jih potrebuje občina.

5.8 PAMEČE PRI SLOVENJ GRADCU, OPPN: PA-05

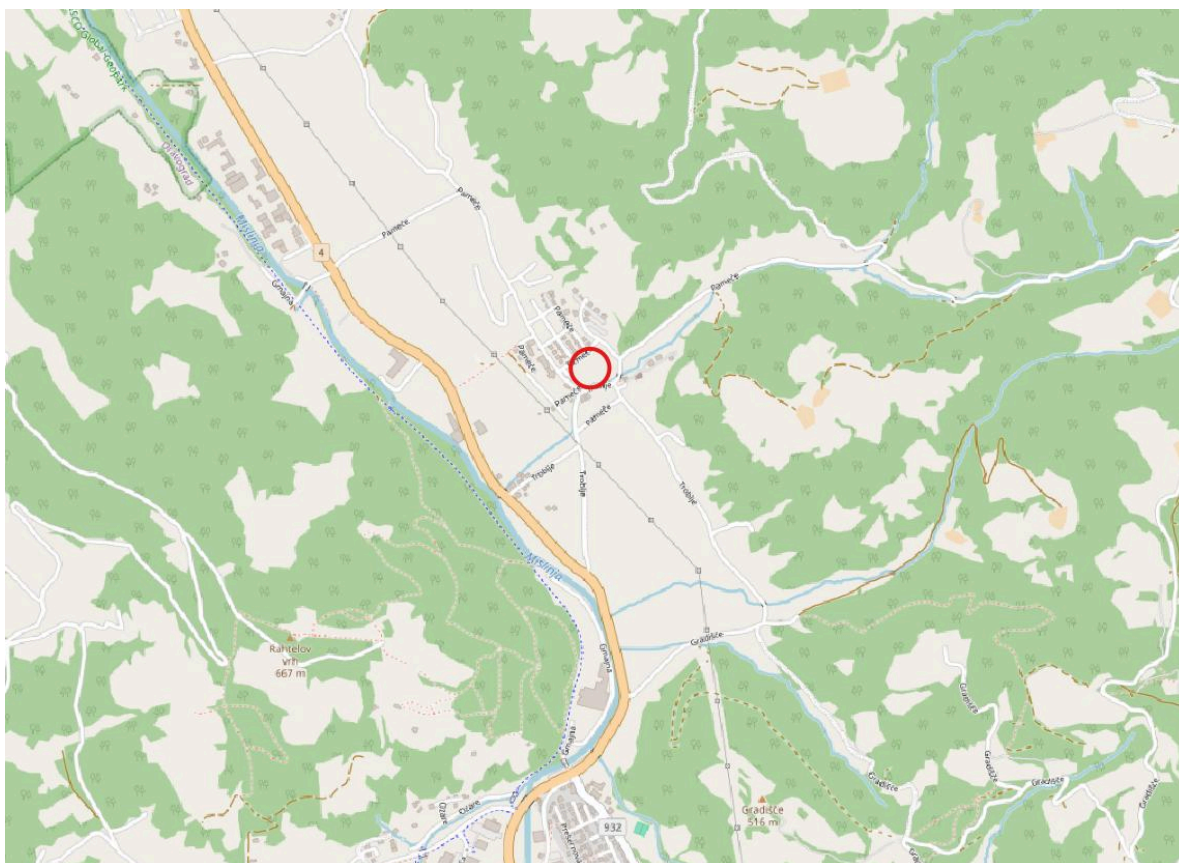
5.8.1 Značilnosti pilotnega območja na podlagi evidenc

Opis pilotnega območja

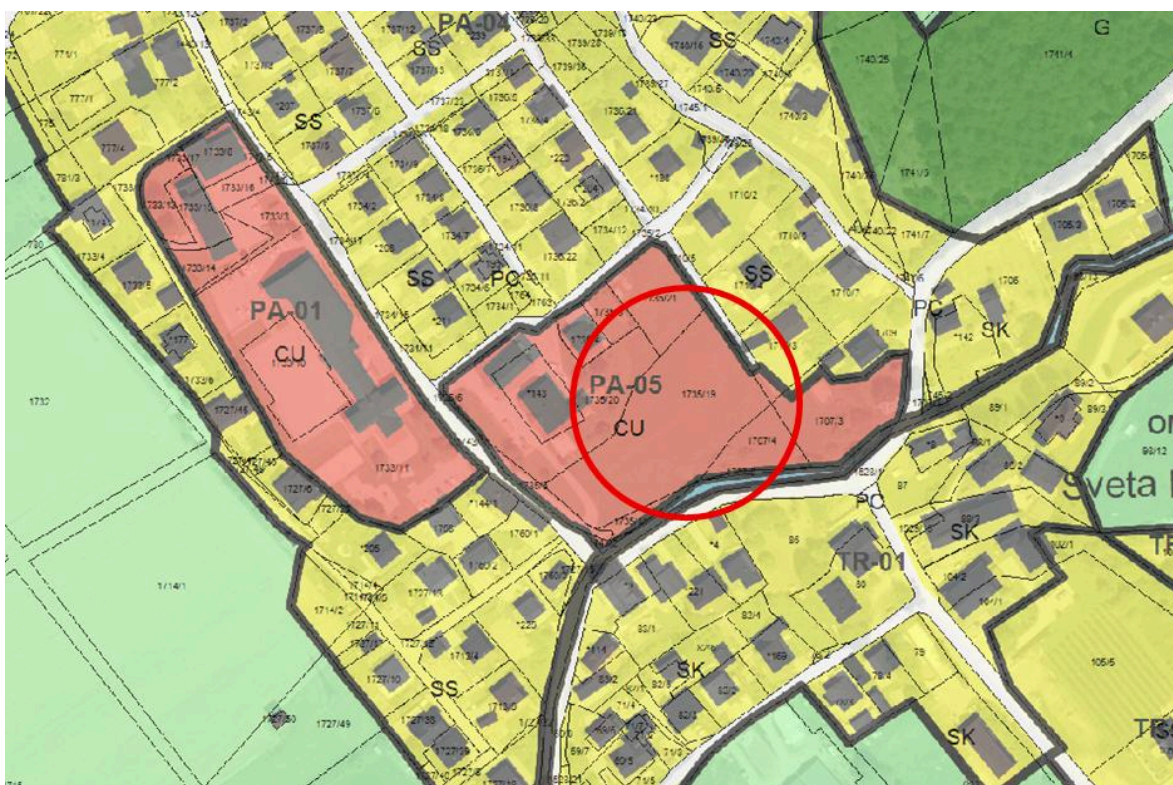
Obravnavano območje leži v južnem delu naselja Pameče pri Slovenj Gradcu oziroma ob naselju Troblje. Območje se ureja z **OPPN: PA-05**, ki pokriva širše območje od obravnavanega. OPPN še ni izdelan.



Slika 62: Pilotno območje Pameče pri Slovenj Gradcu, OPPN: PA-05 (vir: PISO, 2025b)



Slika 63: Širše območje pilotnega območja Pameče pri Slovenj Gradcu, OPPN: PA-05 (lokacija pilotnega območja je označena z rdečim praznim krogom) (vir: OpenStreetMap, 2025)



Slika 64: Pilotno območje Pameče pri Slovenj Gradcu, OPPN: PA-05 (lokacija pilotnega območja je označena z rdečim praznim krogom) (vir: PISO, 2025b)

Preglednica 63: Lastnosti pilotnega območja Pameče pri Slovenj Gradcu, OPPN: PA-05

Vrsta lastnosti	Razčlenitev lastnosti	Opis lastnosti
prostorska enota po RPE	naselje	Pameče, Troblje
	občina	Slovenj Gradec
	statistična regija	koroška
središče v policentričnem sistemu naselij*	središče do 4. ravni (da/ne)	ne
	raven	
centralnost naselij*	centralnost do 4. stopnje (da/ne)	ne
	stopnja centralnosti	
PROSO*	opredelitev kot PROSO (da/ne)	ne
	primernost za PROSO ¹	
velikost zemljišča	velikost (v m ²)	5.684,1
prostost zemljišča	delež prostega zemljišča ²	0
	oznaka rabe	
	šifra neskladja	
pozidanost zemljišča	delež pozidanosti ³	0,06
OPN	veljavni OPN (da/ne)	da
OPPN	zahtevana izdelava OPPN (da/ne)	ne
	delež zemljišča ⁴	
razvrednoteno območje	obstoj funkcionalne razvrednotenosti (da/ne)	ne
	delež površine razvrednotenosti ⁵	
lastništvo (javna pravna oseba)	število javnih lastnikov	2
	poimenovanje	Mestna občina Slovenj Gradec; Republika Slovenija
namenska raba	delež rabe SS	0
	delež rabe CU	99,97
poplavna nevarnost ⁶	srednja	0
	majhna	0
	preostala	0
sistem JPP*	dostopnost do sistema JPP (da/ne)	da
	razdalja JPP ⁷	
pogostnost voženj JPP ⁸	železnica	
	medkrajevni avtobus	382
	mestni avtobus	
mestni promet	železnica	
	medkrajevni avtobus	98
	mestni avtobus	
izvajanje mestnega prometa (da/ne)		ne
razdalja do linijskih objektov GJI ⁷	ceste (brez avtocest, hitrih cest, javnih poti za kolesarje, gozdnih cest, planinskih poti)	2
	elektrika (napetost do vključno 20 kV)	101
	vodovod	0

Opombe:

* Določeno za raven naselja.

¹ Najbolj primerno za PROSO oziroma primerno za PROSO.

² Odstotni delež zemljišča, ki ni bilo izločeno zaradi rabe ali šifre neskladja, saj leži na območju podrobnejših dejanskih rab poseljenih zemljišč, ki so potencialno prosta in lahko omogočajo gradnjo.

³ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju zaključenih gradbenih dejavnosti (zgrajenih objektov) ali dejavnosti (objektov) v pripravi za gradnjo.

⁴ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju, za katero se zahteva izdelava OPPN.

⁵ Odstotni delež površine zemljišča, na katerem je določena razvrednotenost po podatkih funkcionalno razvrednotenih območij (FRO).

⁶ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju določene poplavne nevarnosti.

⁷ Najkrajša razdalja (v metrih).

⁸ Število voženj. Če se ugotovi, da je pogostnost voženj od drugega najbližjega postajališča JPP večja, se navede tudi pogostnost voženj za to postajališče.

Vrednotenje primernosti pilotnega območja glede na njegove lastnosti

Preglednica 64: Vrednotenje lastnosti pilotnega območja Pameče pri Slovenj Gradcu, OPPN: PA-05 glede na posamezna vrednostna merila

Vrednostno merilo	Lastnost/podmerilo	Točke
območja z omejitvami	srednja poplavna nevarnost	0
	nizka poplavna nevarnost	0
	preostala poplavna nevarnost	0
prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO) ¹	najbolj primerno za PROSO	0*
	primerno za PROSO	0
razvrednotena območja	razvrednoteno območje, opredeljena kot FRO (do 50 % prekrivnost zemljišča s FRO)	0*
velikost zemljišča	nad 40.000 m ² – velika zemljišča	0
	od 20.000 do 40.000 m ² – večja zemljišča	0
	od 5.000 do 20.000 m ² – srednje velika zemljišča	2
	od 1.000 do 5.000 m ² – majhna zemljišča	0
	pod 1.000 m ² – zelo majhna zemljišča	0
dostopnost do sistema javnega potniškega prometa	dostopnost do železniške postaje ali postajališča (do 1 km in pogostnost 46 voženj ali več)	0*
	dostopnost do postaje ali postajališča medkrajevnega javni potniškega prometa (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)	1
	do postaje ali postajališča javnega potniškega mestni promet (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)	0
	sposobnost mesta za podaljšanje linije javnega potniškega prometa**	0
opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo (GJI)	energetska infrastruktura (oddaljenost do 100 m)	0

	komunalna infrastruktura – vodovod (oddaljenost do 50 m)	1
	komunalna infrastruktura – kanalizacija (oddaljenost do 50 m)	1
	neposredna priključitev na javno cesto v širini najmanj 3 m (oddaljenost 0 m)	0
skupaj	skupno število	5

Opombe:

¹ Določeno in ovrednoteno za raven naselja.

* Ker imajo najbolj primerna območja za PROSO, prevoz z vlakom in gradnja na razvrednotenih območjih prednostni pomen, so bili ta podmerila ovrednotena z dvema točkama.

** Izračuna in točkuje se le, če ne ustreza podmerilu javnega potniškega mestnega prometa.

Prostorski izvedbeni pogoji po OPN, PRO in drugih PIA

Preglednica 65: Prostorski izvedbeni pogoji po OPN za pilotno območje Pameče pri Slovenj Gradcu, OPPN: PA-05

Prostorski izvedbeni pogoji	Opis
Raba	CU
Tipologija	Med stanovanjskimi stavbami so tu dopustne te vrste objektov: 11220 – tri- in večstanovanjske stavbe; 11301 – stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji; 11302 – stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine
FI – faktor izrabe (največ)	1,2
FZ – faktor zazidanosti (največ %)	0,4; FZ je lahko tudi večji, če odstopanje temelji na vrednostih FZ v neposredni okolici.
FBP – faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %)	ni določen
FZP – faktor zelenih površin (najmanj %)	ni določen
Višina stavb	V mestnih EUP: Stavbe povzemajo oziroma ne presegajo višinskih poudarkov sosednjih stavb (kapna višina, višina slemena). V drugih EUP: Stavbe povzemajo oziroma ne presegajo višinskih poudarkov sosednjih objektov. Tehnološki deli stavb so lahko postavljeni na ravne strehe in lahko presegajo največjo dopustno višino. Višina slemena pri nesklenjeni gradnji ne sme presežati višin slemen sosednjih stavb enake namembnosti v oddaljenosti do 150 m znotraj enote urejanja prostora.
Urbanistični pogoji	Odprti prostori pred stavbami so javni prostori.
Dodatni pogoji	Javne površine so arhitekturno in krajinsko oblikovane. Tehnološki deli stavb, ki so postavljeni na strehe teh stavb, so zakriti.

	<p>Izvedba parkirnih mest in garaž za dve tovorni vozili, ki presegata 3,5 t, ali več teh in za njihove priklopnike ni dopustna.</p> <p>Leži na ekološko pomembnem območju s površino 10 m² ali več, na območju pojavljanja pobočnih masnih premikanj stopnje 1 (zanemarljiva verjetnost), območju pojavljanja pobočnih masnih premikanj stopnje 4 (srednja verjetnost), območju pojavljanja pobočnih masnih premikanj stopnje 5 (velika verjetnost), območju pojavljanja pobočnih masnih premikanj stopnje 6 (zelo velika verjetnost), območju potencialne erozije stopnje 1 (zanemarljiva potencialna erozija) in območju ogroženosti od snežnih plazov stopnje 1 (zanemarljiva, neznatna ogroženost) (vir: Priloga 2 – EUP na območjih varovanj in omejitev).</p>
Način urejanja: OPN/OPPN	PIP

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Slovenj Gradec (2017)

Omejitve v prostoru

Zemljišče je bilo proučeno glede na mogoče omejitve v prostoru.

Za posamezne vrste omejitev je bilo določeno, ali se določena omejitev nanaša na zemljišče in v kolikšni meri.

Preglednica 66: Mogoče omejitve v prostoru na pilotnem območju Pameče pri Slovenj Gradcu, OPPN: PA-05

Vrsta lastnosti	Razčlenitev lastnosti	Opis lastnosti
omejitve v prostoru	vodovarstveno območje, režim 2	ne
	vodna in priobalna zemljišča celinskih tekočih in stoječih voda ter morja	da – majhen del (vodotok Trobeljščica s širino 2–5 m na območja)
	varovalni gozdovi in gozdni rezervati	ne
	varovalni pasovi GJI – elektroenergetsko omrežje	ne
	varovalni pasovi GJI – plinovodno omrežje	da – majhen del (2 % na robu območja)
	varovalni pasovi GJI – vodovod	da – majhen del (5 % na robu območja)
	varovalni pasovi GJI – kanalizacija	da – majhen del (17 % v notranjosti območja)
	varovalni pasovi GJI – toplovod oziroma vročevod	ne

varovalni pasovi GJI – drugi vodi za določeno vrsto gospodarske javne službe lokalnega pomena	
varovalni pasovi GJI – ceste	da – majhen del (17 % na robu območja)
varovalni pasovi GJI – železnice	ne
varstveni režimi kulturne dediščine	ne
register nepremične kulturne dediščine	ne
Natura 2000	ne
zavarovana območja	ne
ekološko pomembna območja	da – majhen del (28 %)
naravne vrednote	ne

Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo

Preglednica 67: Primernost naselja, v katerem je poligon Pameče pri Slovenj Gradcu, OPPN: PA-05 z vidika PROSO

Pilotni primer	Naselje	Primernost z vidika PROSO
OPPN: PA-05	Pameče pri Slovenj Gradcu	0 NULL – naselje ni opredeljeno kot PROSO

Vir: Pogačar idr. (2016)

Dostopnost do pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena

Preglednica 68: Dostopnost pilotnega območja Pameče pri Slovenj Gradcu, OPPN: PA-05 do pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena

Družbena infrastruktura/ dejavnosti splošnega pomena	Naslov	Oddaljenost (m)	Velikost (m ²)	Vir za določanje oddaljenosti
vrtec	VVZ Slovenj Gradec, enota Pameče – Pameče 59, 2380 Slovenj Gradec	385	262 (zmogljivost: 35 otrok)**	OpenStreetMap Google Maps Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025c VVZ Slovenj Gradec, 2024
osnovna šola	Druga osnovna šola Slovenj Gradec Podružnična osnovna šola Pameče-Troblje – Pameče 134, 2380 Slovenj Gradec	144	1.363 (zmogljivost: /)***	OpenStreetMap Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025b

športna dvorana/center (pokrit objekt)	Športna dvorana Slovenj Gradec – Kopalniška ulica 27, 2380 Slovenj Gradec	697	2.734	OpenStreetMap Google Maps
zdravstveni dom/postaja	Zdravstveni dom Slovenj Gradec – Partizanska pot 16, 2380 Slovenj Gradec	764	1.333	OpenStreetMap
lekarna	Koroška lekarna – Glavni trg 28, 2380 Slovenj Gradec	2.213	517*	OpenStreetMap Lekarniška zbornica Slovenije. 2025
knjižnica	Knjižnica Ksaverja Meška Slovenj Gradec – Ronkova ulica 4, 2380 Slovenj Gradec	558	2.055*	OpenStreetMap Google Maps
glasbena šola	Glasbena šola Slovenj Gradec – Cankarjeva ulica 5, 2380 Slovenj Gradec	982	764	OpenStreetMap Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, 2025a
kulturni dom	Kulturni dom Slovenj Gradec – Francetova cesta 5, 2380 Slovenj Gradec	1.221	666	OpenStreetMap Google Maps
trgovina	Tuš – Pameče 129a, 2380 Slovenj Gradec	222	372	OpenStreetMap
poslovalnica banke	SKB banka (OTP group) – Francetova cesta 7, 2380 Slovenj Gradec	1.896	558*	OpenStreetMap Google Maps
bankomat	bankomat Delavske hranilnice – Pameče 134, 2380 Slovenj Gradec	144		OpenStreetMap Google Maps
poslovalnica pošte	Pošta Slovenije – Francetova cesta 1, 2380 Slovenj Gradec	1.151	313	OpenStreetMap
poštni nabiralnik	nabiralnik Pošte Slovenije – Pameče 129, 2380 Slovenj Gradec	214		OpenStreetMap Pošta Slovenije, 2025
upravna enota	Upravna enota Slovenj Gradec – Meškova ulica 21, 2380 Slovenj Gradec	1.132	438	OpenStreetMap Ministrstvo za javno upravo, 2024

dom za starejše	DSO Slovenj Gradec – Celjska cesta 24, 2380 Slovenj Gradec	480	1.533	OpenStreetMap Skupnost socialnih zavodov Slovenije, 2025
medgeneracijsko/večgeneracijsko središče	Večgeneracijski center + (Sobivanje generacij) Koroške – Šolska ulica 10a, 2380 Slovenj Gradec	1.140	599*	OpenStreetMap Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, 2025
policijska postaja	Policijska postaja Slovenj Gradec – Francetova cesta 9, 2380 Slovenj Gradec	1.284	280	OpenStreetMap Policija, 2025
gasilska brigada/gasilski dom	PGD Pameče Troblje – Pameče 129, 2380 Slovenj Gradec	214	368	OpenStreetMap Gasilska zveza Slovenije, 2025
veterinarska postaja	Osterman Demitrij S. P. – Veterinarska Ambulanta Osterman – Podgorska cesta 9, 2380 Slovenj Gradec	594	116	OpenStreetMap Google Maps
bencinski servis	Petrol – Francetova cesta 21, 2380 Slovenj Gradec	1.544	198	OpenStreetMap

Opomba: * V stavbi so poleg navedenega tudi drugi prostori. ** Velja za leto 2024. *** Ni podatka o številu otrok.

Dostopnost do zelene infrastrukture

Preglednica 69: Dostopnost pilotnega območja Pameče pri Slovenj Gradcu, OPPN: PA-05 do pomembnejše zelene infrastrukture

Zelena infrastruktura	Poimenovanje	Oddaljenost (m)	Velikost (m ²)	Vir za določanje oddaljenosti
park	Kuharjev park	961	6.487	OpenStreetMap Google Maps
javno igrišče za otroke in mladostnike	južno od pilotnega primera	1.772	104	OpenStreetMap Google Maps
	južno od pilotnega primera	1.845	546	
športno-rekreacijski park	igrišče pri Podružnični osnovni šola Pameče-Troblje	129	1.126	OpenStreetMap Google Maps

območja vrtičkov in skupnostni vrtovi	Sotočje 2 – južno od pilotnega primera	1.324	3.308	OpenStreetMap Google Maps
kmetijska območja s poudarjeno rekreacijsko funkcijo	vzhodno od pilotnega primera	414		OpenStreetMap
	zahodno od pilotnega primera	286		
gozdovi s poudarjeno rekreacijsko funkcijo	vzhodno od pilotnega primera	113		OpenStreetMap
pokopališče	pokopališče Pameče – Pameče 96, 2380	883	1.488	OpenStreetMap
	Slovenj Gradec			Google Maps

Zgoščevanje znotraj naselij in UON

Preglednica 70: Preverjanje zgoščevanja znotraj naselja in UON za poligon Pameče pri Slovenj Gradcu, OPPN: PA-05

Pilotni primer	Naselje	Zgoščevanje znotraj naselij in UON
OPPN: PA-05	Pameče pri Slovenj Gradcu	da

5.8.2 Pridobljeni podatki na podlagi povpraševanja, razgovorov in terenskega dela

Komunalna opremljenost

Za pridobitev natančnejših in ažurnejših podatkov o komunalni opremljenosti je bilo izvedeno povpraševanje o vodovodni in kanalizacijski infrastrukturi za območje celotne Mestne občine Slovenj Gradec ter nekaj podrobnejših podatkih za izbrano pilotno območje Pameče pri Slovenj Gradcu PA-05 (OPPN). V ta namen smo se obrnili na Javno podjetje Komunala Slovenj Gradec d. o. o., ki opravlja obvezno gospodarsko javno službo oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih in padavinskih voda. Najprej smo prek elektronske pošte (vzorec elektronske pošte priložen kot priloga k priročniku) poslali sporočilo s predstavitvijo projekta in prošnjo za podatke, dodatna pojasnila pa smo pridobili v telefonskih pogovorih z vodjo katastra.

Preglednica 71: Prejeti podatki o komunalni infrastrukturi za območje celotne občine Slovenj Gradec

Ime podjetja	Občina	KOMUNALNO OMREŽJE (vodovod in kanalizacija) – datum prejema podatkov iz operativnega katastra	VAROVALNI PAS: – predpis, ki določa zahtevan odmik od osi voda
Javno podjetje Komunala Slovenj Gradec d. o. o.	Slovenj Gradec	Podatki oddani v ZKGJI (GURS): maj 2025 Ti podatki prikazujejo zadnje stanje, zato jih ne pošiljajo ponovno.	* Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav za izvajanje javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. l. RS, št. 7/2025) Mail – Komunala Slovenj Gradec, 26. 8. 2025: Minimalni odmik od vodovoda je 2 m.

Opomba:

* Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav za izvajanje javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. l. RS, št. 7/2025), 9. člen – horizontalni odmiki:

- Javni kanalizacijski cevovod mora biti oddaljen od zunanlega roba stavbe **najmanj 2 m**. Horizontalni – svetli minimalni odmik javnega kanalizacijskega cevovoda od spodnjega roba podzemnih temeljev ali podzemnih objektov **ne sme biti manjši od 1,5 m**, merjeno po horizontalni kateti pravokotnega trikotnika, ki ima začetek 30 cm pod dnom kanala v osi kanala in oklepa z diagonalo, ki se konča na robu temelja ali objekta, kot 35°.

1. Opis vodovodne infrastrukture na pilotnem območju Pameče pri Slovenj Gradcu, OPPN: PA-05

Na območju je že položen distribucijski vod za vodovod. Vodovodna cev je dimenzije DN63, ki bi morala zadostovati za potrebe večjega naselja oz. večstanovanjske objekte.

Obnova vodovodnega omrežja na tem območju ni predvidena, saj je na območju PA-05 vodovodna cev iz leta 2005, zato trenutno ni potrebe po zamenjavi.

Projektne pogoje bo navedla projektna pisarna v postopku pridobivanja dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki bo projektirala potrebne zmogljivosti. Nato bo Javno podjetje Komunala Slovenj Gradec d.o.o. v projektnih pogojih navedlo še svoja stališča in morebitne dodatne opombe.

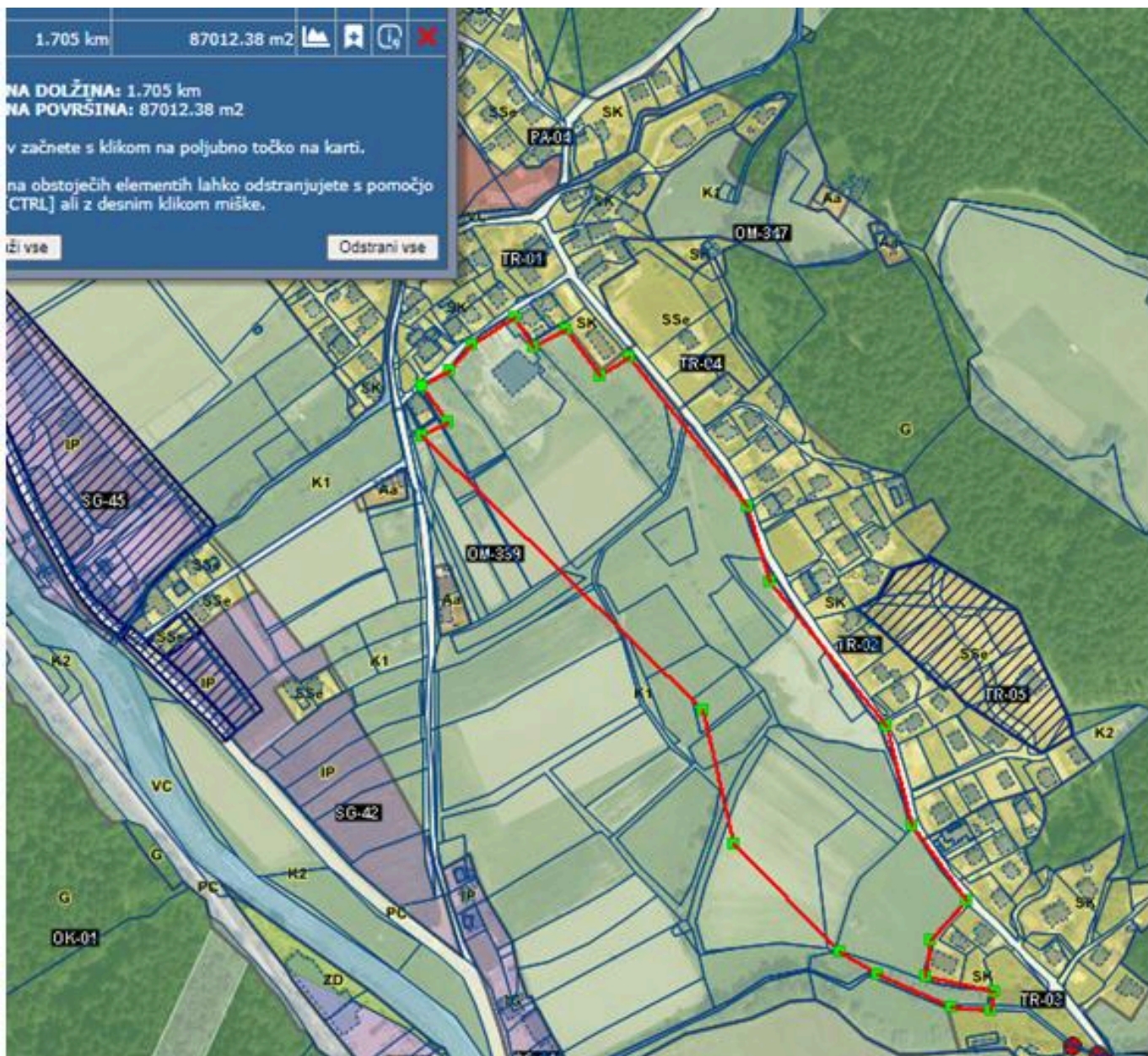
2. Opis kanalizacijske infrastrukture na pilotnem območju Pameče pri Slovenj Gradcu, OPPN: PA-05

Kanalizacijska infrastruktura je dotrajana (mešan sistem). Zmogljivost omrežja preverijo projektanti ob morebitnih projektih. O morebitnih obnovitvenih delih na omrežju odloča lastnik infrastrukture (občina). Komunala trenutno ni obveščena o kakršnihkoli obnovitvenih delih.

Ugotovitve z razgovora s predstavnico občine

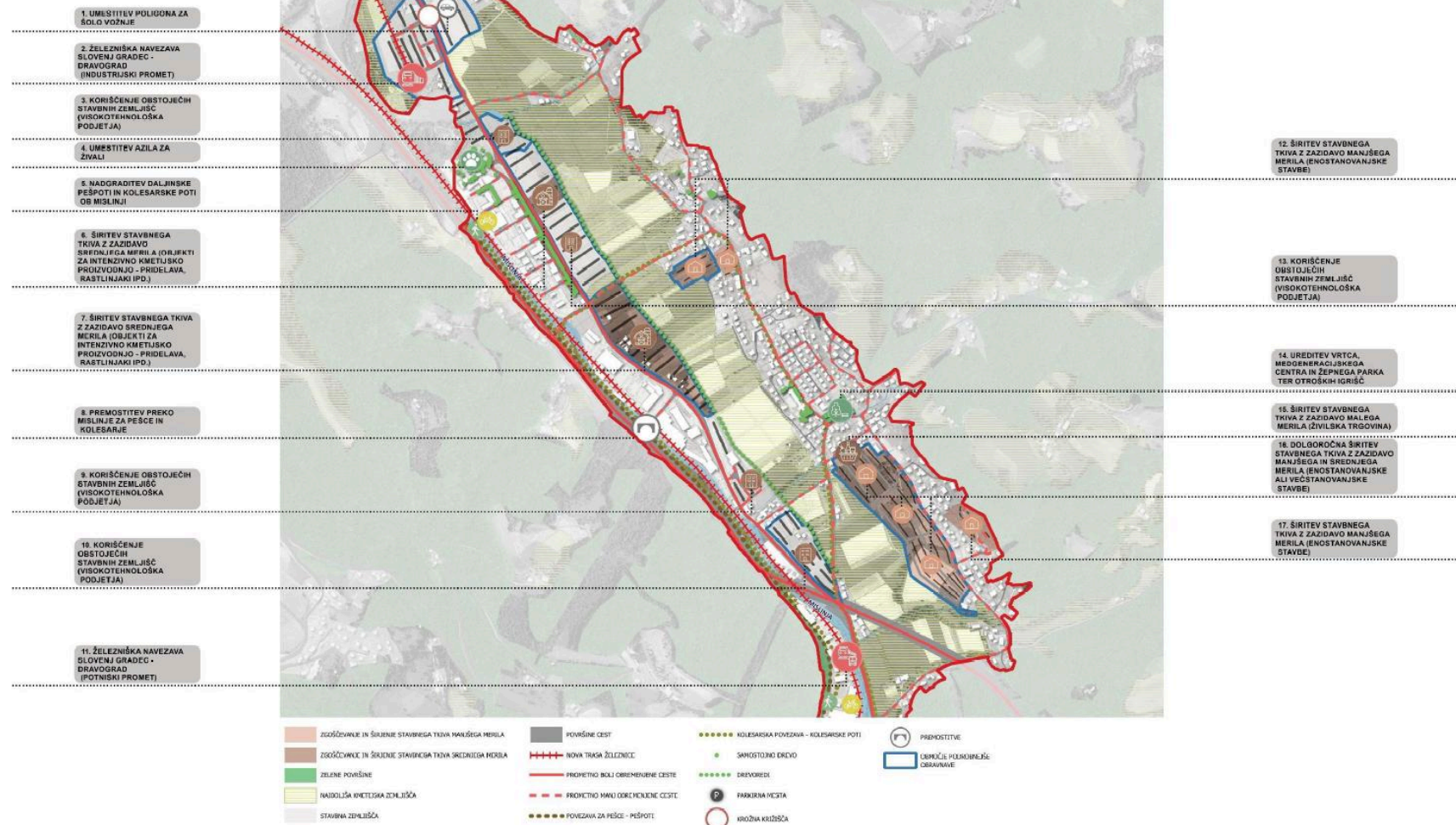
Razgovor o pilotnem območju smo opravili z gospo Martino Jeseničnik, občinsko urbanistko v Mestni občini Slovenj Gradec, in sicer v ponedeljek, 25. 8. 2025, na Referatu za prostor Mestne občine Slovenj Gradec. Avtoriziran prepis razgovora je v prilogi poročila, tukaj pa je objavljen njegov povzetek.

Pilotno območje OPPN PA-05 v Pamečah ne more zagotoviti javnih najemnih stanovanj, ker se tam že načrtujeta vrtec in medgeneracijsko središče. Za to je že bila narejena idejna zasnova. Za območje Pameče–Troblje se izdelujejo tudi strokovne podlage (urbanistična zasnova), ki bodo služile v postopku SD OPN 6. Na delu tega območja bi se lahko načrtovala tudi javna najemna stanovanja, vendar je težava lastništvo zemljišč, saj ta niso v občinski lasti, kar bi lahko zavleklo nadaljnje postopke.

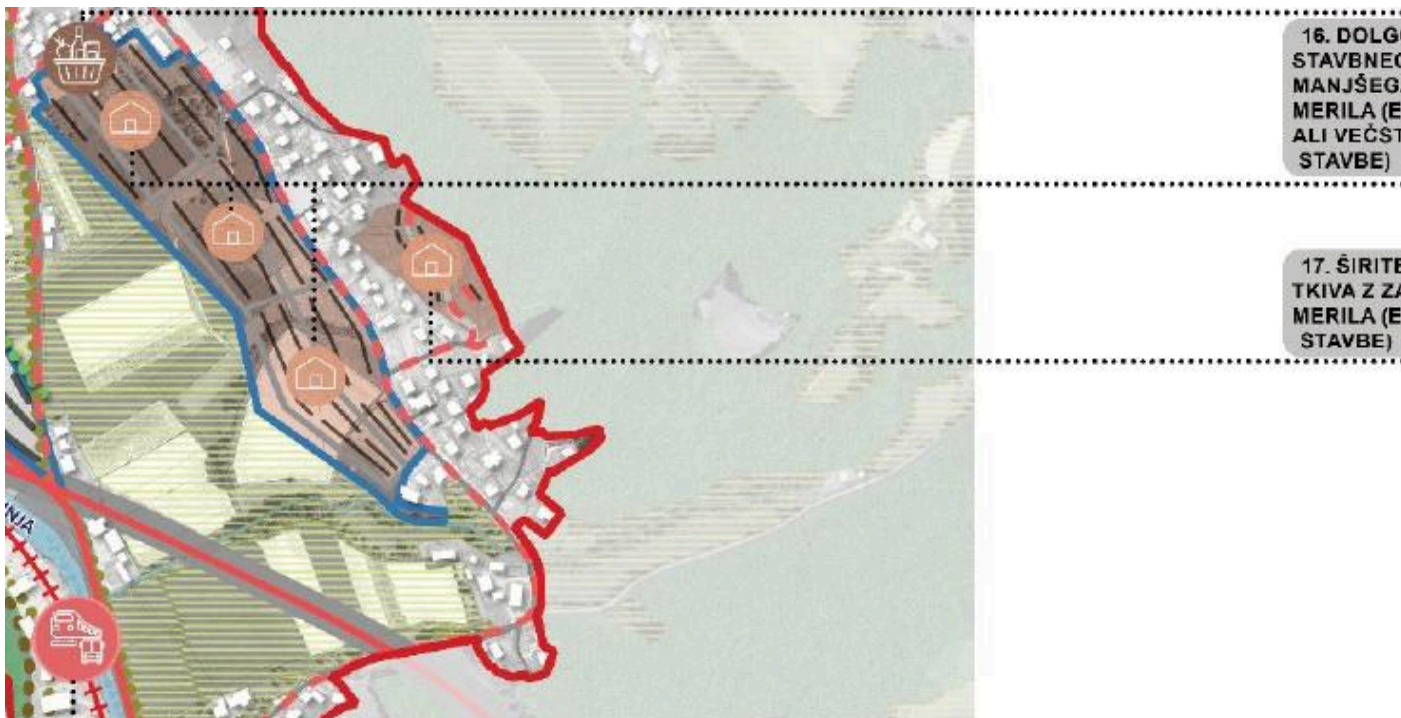


Slika 65: Območje Pameče–Troblje (vir: PISO, 2025b)

OBMOČJE: PAMEČE-TROBLJE



Slika 66: Grafični del izvedbenih ukrepov za območje Pameče–Troblje (Locus, 2025)



Slika 67: Predvidena lokacija za stanovanjsko gradnjo na območju Pameče–Troblje (Locus, 2025)

Terensko delo



Slika 68: Trenutno stanje na pilotnem območju Pameče pri Slovenj Gradcu, OPPN: PA-05 (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 69: Trenutno stanje na pilotnem območju Pameče pri Slovenj Gradcu, OPPN: PA-05 (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 70: Trenutno stanje na pilotnem območju Pameče pri Slovenj Gradcu, OPPN: PA-05 (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 71: Trenutno stanje na območju Pameče–Troblje (foto: Filip Živković, 2025)



Slika 72: Trenutno stanje na območju Pameče–Troblje (foto: Filip Živković, 2025)

5.8.3 Sklep

Pilotnega območja **ni mogoče aktivirati**, saj občina Slovenj Gradec na tem območju že načrtuje izgradnjo vrtca in medgeneracijskega središča. Za to je že bila narejena idejna zasnova.

Alternativa pilotnemu območju je **območje** Pameče–Troblje, za katero se trenutno izdelujejo strokovne podlage (urbanistična zasnova), ki bodo služile v postopku SD OPN 6. Na delu tega območja bi lahko bila načrtovana javna najemna stanovanja, težava pa je predvsem lastništvo zemljišč.

6 ZAKLJUČEK

Dostop do kakovostnega in cenovno dostopnega stanovanja je temeljna človekova pravica, ki pomembno vpliva na kakovost življenja in socialno varnost prebivalstva. V Sloveniji se že več let soočamo s pomanjkanjem javnih najemnih stanovanj, kar je še posebej izrazito v urbanih središčih, kjer se potrebe nenehno povečujejo zaradi demografskih sprememb in ekonomskih izzivov. Na podlagi ankete javnega stanovanjskega sklada države iz leta 2023, naj bi v Sloveniji primanjkovalo 10.819 javnih najemnih stanovanj, od tega več kot dve tretjini (66 %) v mestnih občinah, na podlagi ankete Ministrstva za solidarno prihodnost iz leta 2025 pa že 11.078 javnih najemnih stanovanj. Podatki hkrati kažejo, da bo v prihodnje rast povpraševanja po najemnih stanovanjih še večja, kar zahteva celovito in premišljeno stanovanjsko politiko, ki bo omogočila zadostno oskrbo cenovno dostopnih javnih najemnih stanovanj za vse družbene skupine.

Ključni dejavnik pri reševanju stanovanjske problematike je zagotovitev primernih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo. Državna in občinska zemljišča lahko namreč omogočijo cenovno dostopnejšo gradnjo, saj se vrednost zemljišča ne preliva neposredno v ceno gradnje stanovanj. Poleg tega omogoča zadostna količina ustreznih zemljišč v lasti javnih pravnih oseb dolgoročno načrtovanje gradnje glede na potrebe prebivalstva. Urejena prostorska politika, ki upošteva načela trajnostnega razvoja, dostopnost do infrastrukture in skladnost z urbanističnimi načrti, pa je nujna za učinkovito upravljanje prostora in izboljšanje bivalnih pogojev.

V okviru raziskovalnega projekta so bila oblikovana merila za določitev primernosti zemljišč v lasti javnih pravnih oseb za javno stanovanjsko gradnjo, kot so umeščenost urbanega območja v policentrični urbani sistem in njegova stopnja centralnosti, prednostna območja za javno stanovanjsko gradnjo, razvrednotena območja, dostopnost do javnega prevoza in prisotnost gospodarske javne infrastrukture. Na podlagi teh meril in z izločitvijo zemljišč s prostorskimi omejitvami je bil oblikovan nabor potencialno primernih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo. Opredeljenih je bilo 1.894 takih zemljišč s skupno površino 880 ha, ki so v 82 občinah. Tem zemljiščem so bile v nadaljevanju pripisane lastnosti, ki pomagajo pri presoji njihove primernosti za javno stanovanjsko gradnjo. Glede na pripisane lastnosti so se zemljišča vrednotila s točkovnim sistemom, kar je omogočilo razvrščanje glede na njihovo primernost.

Med opredeljenimi zemljišči jih je bilo sedem izbranih kot pilotna območja, in sicer v štirih mestnih občinah. Pilotna območja so bila predmet natančnejše analize, ki je vključevala sistematičen pregled značilnosti zemljišč na podlagi evidenc, dopolnjen z dodatnim zbiranjem podatkov s povpraševanjem, razgovori na lokalni ravni in terenskim delom. Šest izbranih zemljišč je dosegalo nadpovprečne vrednosti vrednotenja lastnosti zemljišč glede na posamezna vrednostna merila, eno zemljišče pa povprečno vrednost. Za vsako območje je bila izdelana sklepna ocena, v kateri je bilo opredeljeno, ali je zemljišče primerno ali ne za takojšnjo aktivacijo javne stanovanjske gradnje. Rezultati so pokazali, da sta bili le dve izbrani zemljišči primerni za takojšnjo aktivacijo. To kaže, da je med vsemi zemljišči, ki so bila kot potencialna za gradnjo javnih stanovanj določena na podlagi različnih evidenc, dejansko le malo primernih. Razlog za to so številne omejitve, kot so neustrezna umeščenost zemljišč v prostor, pomanjkljiva javna gospodarska infrastruktura, prostorske in okoljske omejitve, ter tudi dejstvo, da občine še nimajo izdelanih strokovnih podlag in sprejetih OPPN ali celo OPN, kar pomeni dolgotrajen proces priprave, ali imajo OPPN, vendar se pred začetkom gradnje zahtevajo še dodatni postopki, kot so urbanistični natečaj ali arheološke raziskave, kar dodatno odloži možnost čimprejšnje aktivacije

zemljišč. Na opredeljenih zemljiščih so lahko predvideni tudi načrti za druge oblike gradnje in ne za stanovanjsko.

Rezultati torej kažejo, da obstoječi fond zemljišč v lasti javnih pravnih oseb ne izraža njihove dejanske razpoložljivosti za gradnjo stanovanj, saj le omejen delež zemljišč ustreza zahtevanim merilom. To pomeni, da proces opredelitve in priprave zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo ne more temeljiti le na pregledu evidenc, ampak zahteva poglobljene analize in usklajevanja na različnih ravneh odločanja. Izkušnje pri izvedbi projektne naloge so pokazale, da je pri tem ključno vključevanje lokalnih akterjev, saj ti najbolj poznajo omejitve, potencialne in razvojne načrte svojih območij. Poleg tega lahko poznajo zemljišča z boljšo umeščenostjo, ustreznjšo infrastrukturo ali hitrejšo možnostjo izvedbe gradnje stanovanj na njih, kot je bilo mogoče ugotoviti samo na podlagi evidenc in točkovnih vrednotenj. Izkazalo se je tudi, da je za uspešno iskanje primernih zemljišč izjemno pomembno, da se z lokalno skupnostjo vzpostavi osebni stik z občinskimi predstavniki in opravi terenski ogled potencialnih zemljišč. Osebni stik krepi zaupanje, iz pogovorov pa se pogosto razvijejo tudi dodatne ideje in uvidi, na katere predhodno sploh ne bi pomislili, kar lahko odpre popolnoma nove možnosti za obravnavo in izbor zemljišč. Vse to so okoliščine, ki jih je treba nujno upoštevati pri iskanju lokacij in načrtovanju javne stanovanjske gradnje, hkrati pa dajejo ključno informacijo pri dejanski aktivaciji potencialnih zemljišč in določanju časovnice zanjo.

Na podlagi izvedbe projektne raziskave se je še izkazalo, da je pri iskanju potencialnih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo zunaj večjih mest, predvsem Ljubljane, smiselno obravnavati tudi manjša zemljišča (2.000–5.000 m²). V manjših občinah, zlasti tistih, ki so oddaljene od večjih urbanih središč, so potrebe po stanovanjih praviloma manjše, večja zemljišča za gradnjo večstanovanjskih objektov pa pogosto niso na voljo. Manjša zemljišča omogočajo gradnjo manjših stanovanjskih objektov, ki so primernejši za taka lokalna okolja, taki projekti so prav tako izvedljivi v krajšem času in hkrati bolje sledijo realnim razvojnim načrtom posameznih občin.

Spoznanja projektne raziskave so pokazala tudi potrebo po dolgoročnem načrtovanju umestitev javne stanovanjske gradnje, kar med drugim pomeni tudi vnaprejšnje komunalno opremljanje in pripravo zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo za čim hitrejšo aktivacijo. To zahteva vključevanje širšega kroga deležnikov, vključenih v prostorsko načrtovanje, in zagotavljanje primernih bivanjskih razmer ter tesno sodelovanje med občino in državo (naloga države je, da gradnjo usmerja, naloga lokalnih skupnosti pa, da presodijo realne možnosti teh usmeritev in opremijo ustrezna zemljišča). Izkazalo se je namreč, da pomanjkljivo usklajevanje med državno in lokalno ravno pogosto zmanjšuje učinkovitost javne stanovanjske politike, predvsem zaradi neobstoja vmesne ravni, na ravni regij. Zato je smiselno, da se dolgoročno načrtovanje dopolni z jasnimi časovnicami, prioritetskimi območji in vzpostavitvijo stalnih mehanizmov usklajevanja med obstoječima ravnema odločanja. Nujno bi bilo treba vzpostaviti tudi vmesno (regijsko) raven, ki bi lahko pripomogla k boljši koordinaciji ter učinkovitejšemu prenosu informacij in odločitev med različnimi ravnmi. Čeprav vmesna raven odločanja v Sloveniji še ni vzpostavljena, pa bi vsebina raziskovalnega projekta lahko služila kot strokovna podlaga pri pripravi regionalnih prostorskih načrtov, saj ponuja analitične izhodiščne podatke, merila in ugotovitve, ki so uporabni za dolgoročno prostorsko načrtovanje javne stanovanjske gradnje na ravni regij.

Glede na to, da vmesna (regijska) raven odločanja še ni vzpostavljena, bi bilo nujno treba vzpostaviti stalno kontaktno točko na državni ravni, na katero bi se lahko obrnile lokalne skupnosti, kadar razpolagajo z morebitnimi primernimi zemljišči za javno stanovanjsko gradnjo. Ta kontaktna točka bi zagotavljala celovite informacije o postopkih, pogojih in možnostih vključitve zemljišč v načrtovanje, hkrati pa bi služila kot vezni člen med državo in občinami ter s tem bistveno olajšala komunikacijo in

pospešila aktivacijo potencialnih zemljišč. Poleg tega bi morale občine aktivno pristopiti k pripravi zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo, kar vključuje določitev jasnega načrta – kje se bo gradilo, koliko stanovanj bo zagotovljenih in za katere ciljne skupine –, pripravo prostorskih aktov, komunalno opremljanje zemljišč in ureditev vseh drugih potrebnih postopkov. Za zemljišča, na katerih se načrtuje javna stanovanjska gradnja, bi bilo zaželeno, da so postopki gradbene dokumentacije že urejeni, s čimer so zemljišča pripravljena za takojšnjo gradnjo. Občine bi lahko k razvoju javnih najemnih stanovanj pristopile tudi same ali v sodelovanju z lokalnimi javnimi stanovanjskimi skladi in neprofitnimi organizacijami, s čimer bi dopolnile pobude države. Tak proaktivni pristop bi omogočil učinkovitejše načrtovanje, hitrejšo izvedbo projektov in boljše usklajevanje potreb prebivalstva z razpoložljivimi zemljišči.

Pri izvedbi projektne raziskave se je izkazala potreba po uvedbi posebne kategorije za javno stanovanjsko gradnjo v okviru namenske rabe stanovanjskih površin, kot je trenutno opredeljena v občinskih prostorskih aktih (OPN/OPPN). Taka kategorija bi zemljišča formalno zaščitila pred špekulacijami, omogočila prednostno obravnavo pri pridobivanju gradbenih dovoljenj ter jasnejše usmeritve za lokalne skupnosti in investitorje. Poleg tega bi uvedba posebne kategorije olajšala dolgoročno načrtovanje javne stanovanjske gradnje, saj bi se na določenih parcelah jasno določili namen, pogoji in omejitve gradnje, kar bi povečalo transparentnost in zanesljivost procesov pri aktivaciji teh zemljišč.

Postopek vzpostavitve evidence primernih zemljišč v lasti javnih pravnih oseb za javno stanovanjsko gradnjo in tudi evidenca sta pomembna koraka k učinkovitemu načrtovanju stanovanjske politike v Sloveniji. Celovit pristop, ki vključuje pregled potreb po stanovanjih, prostorska in urbanistična merila, analizo obstoječih podatkovnih virov, vrednotenje zemljišč, vključitev lokalnih akterjev in terensko delo, je dobra osnova, da se v prihodnje na ravni države oblikuje sistemski pristop opredelitve zemljišč, ki so primerna za gradnjo javnih najemnih stanovanj. Obenem je tak raziskovalni pristop primeren tudi za oblikovanje metod, s katerimi bi lahko vzpostavili sistematično evidenco primernih zemljišč v lasti javnih pravnih oseb za javno stanovanjsko gradnjo.

V okviru raziskovalnega projekta je nastal priročnik za ugotavljanje primernosti in potenciala zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo. Uporabnika vodi skozi celoten postopek, ki je bil uporabljen v raziskavi – od pregleda evidenc, določanja meril in vrednotenja zemljišč do končne presoje njihove primernosti. Vključuje vodila za sodelovanje z lokalnimi skupnostmi in pridobivanje informacij s terenskim delom. Opredeljena je časovnica poteka dela: za prvi korak – opredelitev in ovrednotenje zemljišč, primernih za javno stanovanjsko gradnjo – je ob upoštevanju, da je treba pridobiti podatke oziroma dostop do določenih evidenc, predvidenih približno pet dni dela. Za drugi korak – natančnejšo analizo posameznih zemljišč, ki obsega podrobnejši pregled podatkov iz evidenc, povpraševanje o dodatnih podatkih, vzpostavitev stika z lokalnimi skupnostmi, razgovore z lokalnimi odločevalci in terenski ogled – pa približno deset dni, ob predpostavki, da so vse potrebne predloge, obrazci in povezave do virov že pripravljene in jih ni treba oblikovati na novo. Priročnik že vsebuje vse navedeno.

Na podlagi take zasnove je priročnik namenjen širokemu krogu uporabnikov – občinam in državi, javnim stanovanjskim skladom, neprofitnim stanovanjskim organizacijam in tudi raziskovalcem, načrtovalcem in drugim strokovnjakom, ki se ukvarjajo z vprašanji stanovanjske politike in prostorskega načrtovanja. Tako omogoča sistematičen pristop k iskanju primernih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo. Prikazan način dela je ponovljiv in uporaben tudi v prihodnjih praksah ter različnih prostorskih in demografskih okvirih.

Kljub celovitosti pristopa pa je treba poudariti, da lahko uporabljeni pristop glede na razpoložljive podatke za zdaj poda le oceno stanja in ne omogoča nadaljnjega vzdrževanja evidence primernih zemljišč v lasti javnih pravnih oseb za javno stanovanjsko gradnjo. Za vzpostavitev take evidence bi bilo najprej treba zagotoviti evidenco stavbnih zemljišč (ESZ) na ravni države, ki bi zagotavljala ažurne podatke o trenutnem stanju poselitve in zasedenosti prostora s človekovimi dejavnostmi ter o količini in značilnostih nepozidanih stavbnih zemljišč, na podlagi katerih sta razvidna potencial in razvitost stavbnega zemljišča za načrtovani namen. Le taki podatki lahko omogočajo dolgoročno načrtovanje prostora, načrtovanje komunalnega opremljanja zemljišč, načrtovanje izvajanja zemljiške politike in spremljanje stanja v prostoru. Z upoštevanjem prostorskih in urbanističnih meril za določitev primernosti zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo, opredeljenih v tem raziskovalnem projektu, bi taki podatki bili dovolj kakovostna podlaga za natančno opredelitev ustreznih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo v skladu s potrebami prebivalstva in težnjami trajnostnega upravljanja prostora. Pomembno pa je tudi, da je taka baza podatkov zasnovana tako, da omogoča ustvarjanje stalne »zaloge« primernih zemljišč, ki so vnaprej pripravljena za potencialne investitorje. S tem bi se izognili zamudnemu iskanju, ki se začne šele ob izraženem interesu za gradnjo, in bi bistveno pospešili izvedbo projektov.

Poleg vsega navedenega je projektna naloga razkrila tudi potrebo po nadgradnji te raziskave ter usmeritvi prihodnjih dejavnosti v sistematično opredelitev in pridobivanje ustreznih nepremičnin po načelih krožnega gospodarjenja s prostorom. To pomeni revitalizacijo funkcionalno razvrednotenih območij, sanacijo dotrajanih objektov in aktivacijo praznih nepremičnin, ki imajo velik potencial za preobrazbo v kakovostna javna najemna stanovanja, predvsem v taka z nizko porabo energije. Taka usmeritev sledi nacionalnim ciljem trajnostnega razvoja in evropskim energetske standardom, ki zahtevajo prehod v nizkoogljično družbo in zmanjševanje porabe energije v stavbah. Krožno gospodarjenje s prostorom hkrati sledi načelom evropskega Zelenega dogovora ter prizadevanjem EU za zmanjševanje prostorske potrošnje, omejevanje širjenja naselij na kmetijska zemljišča in učinkovitejšo rabo že obstoječih virov. Za uspešno izvajanje teh nalog je ključno, da se v proces vključijo različna ministrstva, občine, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije, saj lahko le z usklajenim delovanjem vseh ključnih akterjev zagotovimo učinkovito izvajanje teh nalog. Ob tem pa je nujno treba že vnaprej razmisliti o ustreznih virih financiranja, saj so omenjeni načini pridobivanja javnih najemnih stanovanj povezani z visokimi začetnimi finančnimi vložki, čeprav tak pristop upravljanja prostora in nepremičnin dolgoročno omogoča, da so družbeni stroški dolgoročno bistveno manjši. Ustrezni finančni mehanizmi, kot so kombinacija državnih sredstev, evropskih kohezijskih skladov in dolgoročnih posojil javnih stanovanjskih skladov, bi lahko omogočili hitrejšo in stabilnejšo aktivacijo teh zemljišč in objektov.

7 VIRI IN LITERATURA

Bizjak Komatar, N., Konda, K., Lončar Klemenčič, M., Rot, I., Bevc Šekoranja, B., Klemenčič, J., Titovšek, R., Ložar, Š., in Longar, U. (2016): *Izdelava analize in predloga urbanističnih pogojev za območja večstanovanjskih sosesk v OPN MOL ID (P-ZIN-2/16)*. Ljubljana, Ljubljanski urbanistični zavod.

e-Prostor (2025): *Kataster nepremičnin*. Dostopno na: <https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data> (sneto 1. 12. 2024).

Gabrovec, M., in Bole, D. (2006): Dostopnost do avtobusnih postajališč. *Geografski vestnik*, 78(2), str. 39–51.

Gabrovec, M., Tiran, J., Benčina, M., Bole, D., Goluža, M., Koblar, S., Pipan, P., Živčič, L., Volk Bahun, M., in Malovrh Tiran, Ž. (2025): *Prevozna revščina v Sloveniji*. Ljubljana, Založba ZRC.

Gasilska zveza Slovenije (2025): *Gasilske organizacije v Sloveniji*. Dostopno na: <https://gasilec.net/regije/> (sneto 18. 8. 2025).

Hafner Fink, M., Uhan, S., Filipovič Hrast, M., Jagodic, A., Gerdina, O., Kerbler, B., Sendi, R., Šeme, A., in Koščak, R. (2024): *Raziskava »Stanovanjska oskrba v Sloveniji: družboslovna anketa o stanju in trendih«*. Dostopno na: <https://www.fdv.uni-lj.si/docs/default-source/2024-25/povzetek-ključnih-ugotovitev.pdf?sfvrsn=0> (sneto 8. 3. 2025).

iObčina (2025): *Mestna občina Koper*. Dostopno na: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=koper> (sneto 2. 9. 2025).

Ivanič, M., in Kuhar, Š. (ur.) (2024): *Živim v lepi in sodobni soseski: Izbrani stanovanjski projekti Stanovanjskega sklada RS*. Ljubljana, Stanovanjski sklad RS.

Kafol Stojanović, A., Bangiev, G., Lupše, I., Černe, T., Šušteršič, J., Tekavec, J., Lisec, A., Črnič, P., Čeh, M., in Grilc, M. (2024): *Strateški načrt krožnega gospodarjenja s prostorom 2024–2030*. Ljubljana, GEO Slovenija.

Lekarniška zbornica Slovenije (2025): *Mreža lekarn*. Dostopno na: <https://www.lzs.si/mreza-lekarn/zemljevid-lekarn/> (sneto 18. 8. 2025).

Locus (2025): *Urbanistična zasnova za mesto Slovenj Gradec*. Domžale, Locus prostorske rešitve d. o. o.

Mestna občina Koper (2024): *Priloga 2: posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne funkcionalne celote, enote in podenote urejanja prostora ter usmeritve za izdelavo posameznih OPPN*. Dostopno na: https://www.koper.si/wp-content/uploads/2024/05/112_odlok_priloga_2.pdf (sneto 18. 8. 2025).

Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (2025): *Večgeneracijski centri*. Dostopno na: <https://www.gov.si teme/vecgeneracijski-centri/> (sneto 18. 8. 2025).

Ministrstvo za javno upravo (2024): *Upravne enote*. Dostopno na: <https://www.gov.si/drzavni-organi/upravne-enote/> (sneto 18. 8. 2025).

Ministrstvo za naravne vire in prostor (2023): *Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050*. Ljubljana.

Ministrstvo za okolje in prostor (2016): *Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025*. Ljubljana.

Ministrstvo za solidarno prihodnost (2025): *Poročilo Ankete 2025 o ugotavljanju potreb po vrstah stanovanjskega fonda v občinah in o načrtovanih projektih*. Ljubljana.

Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje (2025a): *Seznam glasbenih šol*. Dostopno na: <https://paka3.mss.edus.si/registriweb/Seznam1.aspx?Seznam=2030> (sneto 18. 8. 2025).

Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje (2025b): *Seznam osnovnih šol*. Dostopno na: <https://paka3.mss.edus.si/registriweb/Seznam1.aspx?Seznam=2010> (sneto 18. 8. 2025).

Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje (2025c): *Seznam vrtcev z enotami*. Dostopno na: <https://paka3.mss.edus.si/registriweb/SeznamVrtci.aspx?Enote=1> (sneto 18. 8. 2025).

Nared, J., Bole, D., Breg Valjavec, M., Ciglič, R., Črnič Istenič, M., Goluža, M., Kozina, J., Lapuh, L., Razpotnik Visković, N., Repolusk, P., Rus, P., in Tiran, J. (2016): *Policentrično omrežje središč in dostopnost prebivalstva do storitev splošnega in splošnega gospodarskega pomena: končno poročilo*. Ljubljana, Znanstvenoraziskovalni center Slovenske akademije znanosti in umetnosti.

Nared, J., Gabrovec, M., Tiran, J., Bole, D., Kozina, J., Goluža, M., Rus, P., Hrvatini, M., Logar, E., Ribeiro, D., Trobec, A., Volk Bahun, M., Gombač, M., Javornik, M., in Koblar, S. (2024): *Celotni pristop k razvoju ob prometnih koridorjih in vozliščih: projekt CRP V6-2143: končno poročilo*. Ljubljana [s. n.].

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko Brod – Drage. Uradni list Republike Slovenije, št. 113/2009. Ljubljana.

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Slovenj Gradec. Uradni list Republike Slovenije, št. 65/2017. Ljubljana.

OpenStreetMap (2025): OpenStreetMap. Dostopno na: <https://www.openstreetmap.org/#map=12/46.0751/14.5212> (sneto 2. 9. 2025).

Osnovna šola Božidarja Jakca (2025): *Podružnična šola Hrušica*. Dostopno na: <https://osbozidarjakca.splet.arnes.si/podruznicna-sola-hrusica/> (sneto 19. 8. 2025).

Osnovna šola dr. Vita Kraigherja (2024): *Letni delovni načrt Osnovne šole dr. Vita Kraigherja: šolsko leto 2024/2025*. Dostopno na: <https://www.vitakraigherja.si/files/2024/10/LDN-2024.pdf> (sneto 20. 8. 2025).

Osnovna šola Drska (2023): *Predlog: letni delovni načrt (LDN) za šolsko leto 2023/24*. Dostopno na: <http://www.os-drska.si/wp-content/uploads/2023/09/LDN-OS-DRSKA-2023-24-PREDLOG-koncen.pdf> (sneto 19. 8. 2025).

Osnovna šola Dušana Bordona (2024): *Letni delovni načrt za šolsko leto 2024/2025*. Dostopno na: <http://www.dusanabordona.si/images/20242025/LDN%202024-25.pdf> (sneto 19. 8. 2025).

Osnovna šola Kolezija (2024): *Letni delovni načrt 2024/2025*. Dostopno na: https://www.oskolezija.si/files/2024/11/LDN_2024_2025.pdf (sneto 19. 8. 2025).

Osnovna šola Koper (2024): *Predlog letnega delovnega načrta Osnovne šole Koper za šolsko leto 2024/2025*. Dostopno na: <https://www.os-koper.si/wp-content/uploads/2024/11/LDN-2024-2025.pdf> (sneto 20. 8. 2025).

Osnovna šola Livada (2024): *Letni delovni načrt: šol. l. 2024/2025*. Dostopno na: https://www.oslivada.si/files/2024/10/LDN-2024_25-1.pdf (sneto 20. 8. 2025).

Osnovna šola Spodnja Šiška (2024): *Letni delovni načrt: šolsko leto 2024–2025*. Dostopno na: https://sola-siska.si/wp-content/uploads/2024/10/LDN-2024_25.pdf (sneto 19. 8. 2025).

PISO (2025a): *Mestna občina Novo mesto*. Dostopno na: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=novo_mesto (sneto 2. 9. 2025).

PISO (2025b): *Mestna občina Slovenj Gradec*. Dostopno na: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=slovenj_gradec (sneto 2. 9. 2025).

Pogačar, P., Kušar, S., Cof, A., Černe, B., in Zenkovič, N. (2016): *Opredelitev in določitev prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo – PROSO: sklepno poročilo*. Dostopno na: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostorski-razvoj/SPRS/Opredelitev_in_dolocitev_prednostnih_obmocij_za_stanovanjsko_oskrbo.pdf (sneto 18. 8. 2025).

Policija (2025): *Seznam policijskih postaj*. Dostopno na: <https://www.policija.si/o-slovenski-policiji/organiziranost/policijske-postaje/seznam-policijskih-postajj> (sneto 18. 8. 2025).

Pošta Slovenije (2025): *Seznam poštnih nabiralnikov*. Dostopno na: <https://poste.cc/seznam-po%C5%A1tnih-nabiralnikov> (sneto 18. 8. 2025).

Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča. Uradni list Republike Slovenije, št. 12/24. Ljubljana.

Skupnost socialnih zavodov Slovenije (2025): *Mapa domov*. Dostopno na: <https://www.ssz-slo.si/splosno-o-domovih-in-posebnih-zavodih/mapa-domov-clanov/> (sneto 18. 8. 2025).

Stanovanjski sklad Republike Slovenije (2023): *Poročilo o zaključku Ankete SSRS 2023 o ugotavljanju potreb po vrstah stanovanjskega fonda v občinah – javna najemna stanovanja, bivalne enote, druga najemna stanovanja in oskrbovana stanovanja*. Dostopno na: <https://ssrs.si/wp-content/uploads/2023/06/Porocilo-splet-ANKETA-SSRS-2023.pdf> (sneto 8. 3. 2025).

Statistični urad Republike Slovenije (2025): *Podatkovna baza SiStat*. Dostopno na: <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl> (sneto 8. 3. 2025).

Urbinfo (2025): *Javni informacijski sistem prostorskih podatkov Mestne občine Ljubljana*. Dostopno na: <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana> (sneto 27. 8. 2025).

Vrtec Jelka (2024): *Letni delovni načrt Vrtca Jelka za šolsko leto 2024–2025*. Dostopno na: https://vrtec-jelka.si/uploads/jelka/public/document/733-vrtec_jelka_letni_delovni_nacrt_2024_25_sl.pdf (sneto 19. 8. 2025).

Vrtec Pedenjped (2025): *Spoštovani starši in obiskovalci*. Dostopno na: <https://vrtec-pedenjped.si/> (sneto 19. 8. 2025).

Vrtec Pedenjped Novo mesto (2025): *Enota Sapramiška*. Dostopno na: <https://www.pedenjpednm.si/sapramiska/> (sneto 19. 8. 2025).

Vrtec Semedela (2024): *Letni delovni načrt Vrtca Semedela za šolsko leto 2024–2025*. Dostopno na: <https://www.vrtecsemedela.si/wp-content/uploads/2024/10/LETNI-DELOVNI-NACRT-VRTCA-SEMEDELA-solsko-leto-2024-2025-predlog.pdf> (sneto 19. 8. 2025).

Vrtec Viški gaj (2024): *Letni delovni načrt Vrtca Viški gaj – šolsko leto: 2024/25*. Dostopno na: <https://www.viskigaj.si/media/uploads/24-25/Letni%20delovni%20nacrt%202024-2025.pdf> (sneto 19. 8. 2025).

VVZ Slovenj Gradec (2024): *Letni delovni načrt VVZ Slovenj Gradec za šolsko leto 2024–25*. Dostopno na: <https://www.vrtec-sg.si/files/2025/03/LETNI-DELOVNI-NACRT-2024-25-KONCNA.pdf> (sneto 19. 8. 2025).

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3). Uradni list Republike Slovenije, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US. Ljubljana.

8 PRILOGE

8.1 PREPISI RAZGOVOROV

8.1.1 Prepis razgovora s predstavnico Oddelka za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana za pilotno območje Ljubljana, Južni Bežigrad, OPPN 173: PARMOVA, EUP: BE-544 (DEL)

Prostorska enota, kot jo navajate ob grafiki, prostorska enota BE-544, ima mejo, kot je vidna na Urbinfo (cian barva). To je meja prostorske enote BE-544 in izključno zanjo veljajo določila, kot so navedena v prostorskih izvedbenih pogojih. Med tem razgovorom nimamo vpogleda v lastništvo zemljišč, a prostorska enota je takšna, kot je prikazana na Urbinfo. MOL ima zazidalno situacijo celotnega območja prostorskega akta OPPN objavljeno na spletni strani Urbinfo, kjer so dostopni vsi relevantni podatki. Gre za veljaven OPPN 173: Parmova, ki je bil objavljen v uradnem listu. Celoten prostorski akt OPPN je večji, to je prostorska enota PE2.

1. Prostorska ureditev in razvojna vloga območja

Ali ima izbrano zemljišče v naselju pomembno razvojno funkcijo (npr. zgostitev pozidave, zapolnjevanje vrzeli, širitev obstoječe soseske) ali pa je prostorsko ločena in morda funkcionalno slabše povezana enota?

Za območje Parmove vemo, da je degradirano območje, za katerega se načrtujejo pozidave. Ker je praktično v središču mesta, menimo, da je zelo primerno za pozidavo. Zato tukaj že obstaja veljaven podrobni prostorski načrt, saj je bil izražen interes in podane pobude.

2. Stanovanjski potencial in usklajenost z lokalnimi potrebami

Ali menite, da bi to zemljišče lahko prispevalo k zagotavljanju javnih najemnih stanovanj glede na obstoječe stanovanjske potrebe v občini?

Občina načrtuje, kje je primerno umeščati stanovanja. Ali bodo ta javna, najemna, profitna ali tržna, pa je že stvar stanovanjske politike, ki presega področje urbanizma. Tukaj je namenska raba CU, ki na tem območju dopušča 70 % stanovanj. Lokacija je torej primerna tudi za stanovanjsko gradnjo.

Ali ima to zemljišče potencial za bivanje različnih skupin prebivalcev (npr. mlade družine, starejši, posamezniki) ali pa bi bilo – glede na lokalne razmere in potrebe – bolj smiselno, da se nameni bolj usmerjeno, na primer le določeni ciljni skupini?

Moje mnenje je, da je kakovostneje načrtovati za mešane skupine prebivalcev, saj to omogoča socialne stike in s tem višjo kakovost bivanja. Ne želimo razslojevanja po prebivalstvenih skupinah.

3. Izvedbene in urbanistične zahteve

Je po vašem mnenju izvedljivo, da bi se na tem območju v npr. naslednjih desetih letih prostorsko načrtovala gradnja javnih najemnih stanovanj, in sicer z vidika obstoječih prostorskih aktov in prakse spreminjanja oziroma sprejemanja teh v vaši občini?

Glede na to, da je sprejet OPPN, to pomeni, da je akt pripravljen in da se lahko, če je namen gradnje skladen z veljavnim prostorskim aktom, pripravi gradbena dokumentacija in vloži zahteva za gradbeno dovoljenje. Če je investitor gradnje drug, kot je bil pobudnik, morda trenutna rešitev ne zadostuje v vseh pogledih. V tem primeru se lahko zgodi, da bi bilo treba OPPN spremeniti. Teoretično je torej

možna sprememba. Za ta OPPN je bila podana pobuda za spremembo na tem območju. Načrtuje se tudi državni prostorski načrt za gorenjsko železniško progo, ki deloma posega v veljaven OPPN – na skrajnem jugu, v prostorsko enoto PE1. Zato bodo potrebna določena odstopanja od veljavnega OPPN-ja, saj bo državni prostorski načrt posegel v območje OPPN. Te načrte je treba med seboj uskladiti, da bo možno v tej prostorski enoti pridobiti uporabno dovoljenje.

Za območje BE-544 se nič ne spreminja. Za BE-544 smo pozvali Republiko Slovenijo, naj sporoči, ali ima kakšno pobudo ali investicijsko namero, da bi se na njihovem območju kaj spreminjalo. Od njih smo prejeli odgovor, da so zainteresirani, drugega odziva pa ni bilo več. Povabili smo jih tudi na sestanek, kjer je bila pobuda za spremembo predstavljena. O tem jih sproti obveščamo, vendar dodatnih odgovorov nismo prejeli.

Bi bilo glede na značilnosti območja – velikost, umeščenost, pomen v podobi naselja –smiselno/treba pripraviti urbanistični natečaj ali vsaj strokovne podlage?

Prostorski akt je veljaven. Tukaj je treba pripraviti dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja in nič drugega. Lahko se izvede arhitekturni natečaj. Ta pa je glede na naravo obvezen le v primeru, da bi šlo za javne stavbe – in to na podlagi drugih zakonov, ne zaradi zahtev prostorskih aktov.

4. Infrastruktura opremljenost in omejitve

Kako ocenjujete opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo – vodovod, kanalizacija, elektrika, dostopna cesta?

Pri pripravi podrobnega prostorskega načrta (OPPN) mora biti vsa komunalna infrastruktura preverjena in načrtovana. Če še ni izvedena, je treba v aktu določiti, do katere faze gradnje mora biti zagotovljena. Če je akt veljaven, to pomeni, da je bilo to že preverjeno in načrtovano.

So na območju kakršni koli znani problemi (npr. hrup, bližina nevarnih dejavnosti ipd.), ki niso zaznani v prostorskih evidencah?

Na Parmovi bi kot moteča dejavnika lahko izpostavili železniško progo in hrup, ki ga povzroča. V okviru OPPN-ja je bilo izdelano okoljsko poročilo, v katerem so ti vplivi preverjeni.

5. Dostopnost in povezave

Ali ima območje ustrezno dostopnost z javnim potniškim prometom (JPP)? Bi rekli, da ima območje funkcionalno in dovolj gosto mrežo povezav, ki omogoča učinkovito dnevno uporabo JPP – na primer za delo, šolo, dostop do storitev?

Če pogledamo lokacijo, vidimo, da je območje dostopno z javnim potniškim prometom, saj v neposredni bližini poteka železniška povezava. Dostop omogočajo tudi Dunajska cesta, Celovška cesta, Samova ulica in Bežigrad, ob katerih povsod poteka javni potniški promet. Najbližje postaje JPP so verjetno oddaljene približno 500 metrov.

6. Družbena infrastruktura

Ali je v bližini zemljišča vsa potrebna osnovna družbena infrastruktura (vrtec, šola, trgovina, zdravstvene storitve, trgovina za osnovno preskrbo)? Če ne – ali je to načrtovano?

Pri pripravi OPPN-ja je treba vse te parametre preveriti, in če se izkaže potreba, tudi ustrezno načrtovati. V tej prostorski enoti je bil načrtovan tudi vrtec, vendar se glede na trenutne potrebe in število otrok trenutno ne kaže potreba po njegovi gradnji.

So obstoječi vrtec, šola in druge javne storitve v bližini zemljišča po vašem mnenju prostorsko ali kadrovsko zmožni sprejeti dodatne uporabnike? Obstajajo možnosti za njihovo širitev, če bi se v okolici povečalo število prebivalcev?

MOL ima za to področje Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, na katerega se v takšnih primerih obračamo. Oni razpolagajo z ažurnimi in točnimi podatki o tem, kje se nahajajo posamezne enote, koliko enot ima vsak vrtec in kakšno je število otrok, ki se letno vpisuje. Tudi OPN vključuje demografsko študijo, s katero se preverjajo trendi in načrtuje, kje so primerne lokacije za gradnjo. Pregled obstoječe infrastrukture za to območje je bil opravljen in kaže, da bi bile ob morebitni stanovanjski gradnji kapacitete zadostne.

7. Zelena infrastruktura in kakovost bivanja

Kako se območje umešča v sistem zelene infrastrukture občine? Ali so v njegovi neposredni bližini kakovostne zelene površine, ki bi lahko služile tudi novim prebivalcem? Ali pa v prostoru primanjkujejo zelene površine, ki bi jih morali zagotoviti v novi stanovanjski soseski? Ali drugo?

Južno od pilotnega območja se nahaja manjši park med Tivolsko cesto in železnico. Treba je opozoriti, da je dostop do tega parka omejen – čeprav je lepo viden, ni jasno, kako bo dejansko omogočen prehod. Na tem območju se načrtuje tudi dvotirna železnica, kar dodatno zmanjšuje njegovo primernost. Park zato ni mogoče šteti kot ustrezno zeleno površino za potrebe prebivalcev.

Lokacija je ujeta med železniško progo in Dunajsko cesto. Tudi dostop do Tivolija je možen le s prečkanjem železniške proge. Predvideva se poglobitev Parmove ulice in izgradnja podvoza pod železnico, vendar ni znano, kdaj bo to izvedeno. Kot je razvidno iz evidenc, so večje zelene površine od obravnavanega območja nekoliko oddaljene oziroma težje dostopne prav zaradi železniške proge.

Po OPN-ju je natančno določeno, koliko odprtih bivalnih površin mora biti zagotovljenih na posamezno stanovanje. To je v OPPN-ju upoštevano, zato so v zazidalni situaciji predvidene tudi odprte bivalne površine in otroška igrišča. Večje zelene površine se načrtujejo v okviru OPN-ja, kar je v evidencah označeno z zeleno. Predvidene so tudi zelene površine okoli zazidav.

8. Splošno mnenje in priporočila

Bi izpostavili še kakšen pomemben vidik, ki ga morda v evidencah ni mogoče zaznati, a je bistven za presojo ustreznosti zemljišča za gradnjo javnih stanovanj?

Ne bi.

Kako hitro oziroma v kakšnem časovnem okviru bi država v sodelovanju z občino po vašem mnenju lahko realno začela postopek investicijskega načrtovanja za gradnjo javnih najemnih stanovanj in pripravo potrebnih dokumentov?

Prostorski akt je pripravljen in odgovornost je zdaj na strani investitorja. Ta prostorska enota je bila načrtovana s strani države v povezavi z Ministrstvom za notranje zadeve oziroma Ministrstvom za javno upravo. V tem kontekstu bi bilo treba preveriti, ali je akt za to prostorsko enoto trenutno skladen

s stanovanjsko gradnjo oziroma s potrebami, ki bi jih takšna gradnja zahtevala. Če je vse usklajeno, se lahko začne pripravljati dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V vsakem primeru bi bilo treba preveriti, kaj in na kakšen način se želi tukaj graditi. V zazidalni situaciji so namreč objekti, gabariti, uvozi in kleti že določeni. V ta okvir je mogoče umestiti stanovanja, kakršna načrtuje, denimo, stanovanjski sklad. Če bi bile potrebne spremembe, bi bilo treba začeti postopek sprememb in dopolnitev OPPN-ja, saj takšne spremembe potekajo po enakem postopku kot sprejem novega akta. Iz izkušenj vemo, da to traja najmanj dve leti. Če bi do tega prišlo, bi se postopek lahko zavlekel še za najmanj dve dodatni leti.

Glede na vaša strokovna ali lokalna poznavanja – bi priporočili nadaljnje načrtovanje gradnje na tem zemljišču ali raje usmeritev drugam?

Da.

So v preteklosti obstajale kakšne pobude ali pritiski, da se zemljišče nameni drugim vrstam gradnje, recimo poslovnim ali zasebnim projektom?

Ravnamo se glede na lastništvo zemljišč, ki ga pridobimo iz uradnih evidenc, torej zemljiške knjige, ter glede na to, kaj je skladno z določili OPN-ja. Na tej podlagi se lahko določi, kaj je mogoče umestiti v OPPN. To so okvirji, ki jih moramo spoštovati.

8.1.2 Prepis razgovora s predstavnico Oddelka za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana za pilotno območje Ljubljana, Nova Hrušica, OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVIK, GO-263 (DEL)

Pilotno območje, kot je grafično označeno, je del enote urejanja prostora GO-263, kjer je predviden OPPN 203: Razvojna cona Bizovik, zato bi ga bilo treba tako tudi poimenovati. Gre za del EUP-ja, ki je namenjen splošnim večstanovanjskim površinam (SSsv). Odgovori se nanašajo na celotno območje OPPN 203 in ne samo na del območja oziroma pilotno območje.

1. Prostorska ureditev in razvojna vloga območja

Ali ima izbrano zemljišče v naselju pomembno razvojno funkcijo (npr. zgostitev pozidave, zapolnjevanje vrzeli, širitev obstoječe soseske) ali pa je prostorsko ločena in morda funkcionalno slabše povezana enota?

Območje je znotraj avtocestnega ringa Ljubljane in je primerno za zgostitev pozidave, gre pa za predel, kjer bi se širile stanovanjske površine. Na tej lokaciji gre zaradi velikosti in kompleksnosti območja za dolgoročno zgostitev pozidave.

2. Stanovanjski potencial in usklajenost z lokalnimi potrebami

Ali menite, da bi to zemljišče lahko prispevalo k zagotavljanju javnih najemnih stanovanj glede na obstoječe stanovanjske potrebe v občini?

Absolutno bi lahko, ker je namenska raba SSsv oziroma splošne večstanovanjske površine. Usmeritev za OPPN in njegov namen je načrtovanje soseske na tem območju.

Ali ima to zemljišče potencial za bivanje različnih skupin prebivalcev (npr. mlade družine, starejši, posamezniki) ali pa bi bilo – glede na lokalne razmere in potrebe – bolj smiselno, da se nameni bolj usmerjeno, na primer le določeni ciljni skupini?

V kolikor bi bilo območje namenjeno bivanju specifične skupine prebivalcev, bi bilo to s prostorskim aktom (OPN) določeno. V tem primeru tega prostorskega izvedbenega pogoja ni. Območje je namenjeno soseški za različne demografske skupine.

3. Izvedbene in urbanistične zahteve

Je po vašem mnenju izvedljivo, da bi se na tem območju v npr. naslednjih desetih letih prostorsko načrtovala gradnja javnih najemnih stanovanj, in sicer z vidika obstoječih prostorskih aktov in prakse spreminjanja oziroma sprejemanja teh v vaši občini?

OPPN še ni sprejet, je le predviden. Ker gre za predviden prostorski akt, je izvedljivost težko oceniti. Gre pa za veliko površino in načrtovanje soseške.

Bi bilo glede na značilnosti območja – velikost, umeščenost, pomen v podobi naselja –smiselno/treba pripraviti urbanistični natečaj ali vsaj strokovne podlage?

Tu je urbanistični natečaj obvezen, ker tako določa OPN. Tudi strokovne podlage so obvezne glede na to, da OPPN še ni pripravljen, in sicer so obvezen del spremljajočega gradiva OPPN. V kakšnem obsegu se določi kasneje.

4. Infrastruktura opremljenost in omejitve

Kako ocenjujete opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo – vodovod, kanalizacija, elektrika, dostopna cesta?

Iz evidenc je razvidno, da je nekaj gospodarske javne infrastrukture ob območju, ker pa OPPN še ni sprejet, OPN določa, da je treba dozidati oziroma rekonstruirati gospodarsko javno infrastrukturo za zahteve izgradnje soseške. Gospodarsko javno infrastrukturo je treba preveriti ter nato predvideti in dograditi v primeru, da ni zadostna.

Če območje še ni komunalno opremljeno, ali je zanj izdelan program opremljanja? Če je odgovor »da«, kdaj je glede na program predvidena izgradnja nove komunalne opreme?

Za območje še ni izdelan program opremljanja, ker za območje še ni sprejet OPPN.

So na območju kakršni koli znani problemi (npr. hrup, bližina nevarnih dejavnosti ipd.), ki niso zaznani v prostorskih evidencah?

Zaradi lege območja ob mestni vpadnici je zaznan hrup, ki pa je sicer v prostorskih evidencah.

5. Dostopnost in povezave

Ali je območje ustrezno dostopno z javnim potniškim prometom (JPP)? Bi rekli, da ima območje funkcionalno in dovolj gosto mrežo povezav, ki omogoča učinkovito dnevno uporabo JPP – na primer za delo, šolo, dostop do storitev?

Ob območju poteka javni potniški promet (npr. 13, Sostro–Center Stožice P+R). Mnenje glede ustrezne dostopnosti z JPP poda tudi LPP.

6. Družbena infrastruktura

Ali je v bližini zemljišča vsa potrebna osnovna družbena infrastruktura (vrtec, šola, trgovina, zdravstvene storitve, trgovina za osnovno preskrbo)? Če ne – ali je to načrtovano?

V tem trenutku nadrejeni prostorski akt ugotavlja, da je družbeno infrastrukturo treba dopolniti, saj je ugotovljeno, da bi nova soseska potrebovala nov vrtec. Spremljajoče gradivo OPPN-ja je vedno tudi elaborat ekonomike, s katerim se oceni in predvidi družbeno infrastrukturo.

So obstoječi vrtec, šola ali druge javne storitve v bližini zemljišča po vašem mnenju prostorsko ali kadrovsko zmožni sprejeti dodatne uporabnike? Obstajajo možnosti za njihovo širitev, če bi se v okolici povečalo število prebivalcev?

Ko se gradi soseska, je treba preučiti in predvideti družbeno infrastrukturo glede na trenutne kapacitete in prihodnje potencialne obremenitve. Pri OPPN-ju, ki predvideva stanovanjske površine, je sicer treba preveriti celotno območje, izdelati strokovne podlage, izvesti urbanistični natečaj ali variantne rešitve in preveritev družbene infrastrukture. Če bi bil izkazan interes za gradnjo stanovanj na pilotnem območju, se po izdelavi prej navedenega presodi, ali se lahko pristopi tudi k delnemu OPPN-ju. Delni OPPN mora smiselno obsegati del območja oz. je treba pripraviti OPPN za celotno območje, če se tako izkaže.

7. Zelena infrastruktura in kakovost bivanja

Kako se območje umešča v sistem zelene infrastrukture občine? Ali so v njegovi neposredni bližini kakovostne zelene površine, ki bi lahko služile tudi novim prebivalcem? Ali pa v prostoru primanjkujejo zelene površine, ki bi jih morali zagotoviti v novi stanovanjski soseski? Ali drugo?

Glede na OPN bi zelene površine morali dograditi.

8. Splošno mnenje in priporočila

Bi izpostavili še kakšen pomemben vidik, ki ga morda v evidencah ni mogoče zaznati, a je bistven za presojo ustreznosti zemljišča za gradnjo javnih stanovanj?

Ne.

Kako hitro oziroma v kakšnem časovnem okviru bi država v sodelovanju z občino po vašem mnenju lahko realno začela postopek investicijskega načrtovanja za gradnjo javnih najemnih stanovanj in pripravo potrebnih dokumentov?

Že iz predhodno podanih odgovorov izhaja, da je treba najprej pripraviti OPPN, kar lahko traja dve leti ali več.

Glede na vaša strokovna ali lokalna poznavanja – bi priporočili nadaljnje načrtovanje gradnje na tem zemljišču ali raje usmeritev drugam?

Območje je namenjeno večstanovanjskim površinam. Že iz predhodno podanih odgovorov izhaja, da je treba najprej pripraviti OPPN.

Na podlagi podatkov, ki ste jih prejeli, ali vidite kakršnekoli prostorske, infrastrukturne ali druge razloge, ki bi lahko bili ovira ali zadržek za gradnjo javnih najemnih stanovanj na tem zemljišču?

Ne.

Ali je bil v postopkih priprave planskih dokumentov (OPN ali OPPN) za to območje kdaj izražen kakšen zadržek glede tovrstne rabe – na primer s strani stroke, občinskih služb ali deležnikov?

Teh informacij nimamo.

Kako bi opisali lokalno zaznavo tega zemljišča – se zdi lokalnim akterjem v prostoru primernejše za kateri drug namen?

Teh informacij nimamo.

So v preteklosti obstajale kakšne pobude ali pritiski, da se zemljišče nameni drugim vrstam gradnje, recimo poslovnim ali zasebnim projektom?

Ne.

8.1.3 Prepis razgovora s predstavnico Oddelka za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana za pilotno območje Ljubljana, Cesta dveh cesarjev – Sibirija, OPPN 134: NAD MOTELOM, EUP: TR-358

Govorimo o pilotnem območju Sibirija, OPPN 134: Nad motelom. Vaš interes se nanaša na prostorsko enoto urejanja TR-358. Za predvideni prostorski akt se izriše večje območje, ki obsega tri prostorske enote. Gre za specifično in precej omejeno območje – z zahoda ga omejuje prometnica (Cesta v Mestni log), na severu Mali graben. Nahajamo se na njegovem desnem bregu, kjer je hkrati poplavno območje. Ob zahodnem robu območja OPPN poteka tudi vodni kanal, ki je del prostorske enote z namensko rabo celinskih voda. Območje je torej del razvojnega območja mesta, predvidenega kot kompaktno mesto. Vse površine, označene z rumeno, so namenjene stanovanjski rabi.

1. Prostorska ureditev in razvojna vloga območja

Ali ima izbrano zemljišče v naselju pomembno razvojno funkcijo (npr. zgostitev pozidave, zapolnjevanje vrzeli, širitev obstoječe soseske) ali pa je prostorsko ločena in morda funkcionalno slabše povezana enota?

To sicer ni tipična centralna mestna zgostitev, vendar gre za dolgoročni načrt, ki za celotno območje predvideva namensko rabo v okviru koncepta kompaktnega mesta. Kljub temu območje ni idealno, saj je problematično najmanj z dveh vidikov – preobremenjeno je s hrupom in hkrati izpostavljeno poplavni nevarnosti. To sta vsaj dve ključni vprašanji, ki jih bo treba pri pripravi OPPN-ja ustrezno obravnavati ter pridobiti mnenja pristojnih odločevalcev.

2. Stanovanjski potencial in usklajenost z lokalnimi potrebami

Ali menite, da bi to zemljišče lahko prispevalo k zagotavljanju javnih najemnih stanovanj glede na obstoječe stanovanjske potrebe v občini?

Definitivno. Glede tipa stanovanj (javna, javna najemna ipd.) se investitor odloča sam in s pomočjo načrtovalcev preverja njihovo primernost. Mi temeljimo na občinskem prostorskem načrtu, ki nas zavezuje v planskem delu. To je akt, na podlagi katerega lahko načrtujemo vnaprej. Obravnavano območje je sicer namenjeno stanovanjski gradnji, predvidena je večstanovanjska pozidava.

3. Izvedbene in urbanistične zahteve

Je po vašem mnenju izvedljivo, da bi se na tem območju v npr. naslednjih desetih letih prostorsko načrtovala gradnja javnih najemnih stanovanj, in sicer z vidika obstoječih prostorskih aktov in prakse spreminjanja oziroma sprejemanja teh v vaši občini?

Ta OPPN se trenutno še ne pripravlja oziroma se postopek priprave še ni začel, temveč je zgolj predviden. V preteklosti je bil – pred letom 2018 – že en poskus priprave, ki pa se je ustavil zaradi zagotavljanja poplavalne varnosti, hkrati pa je bil tudi hrup takrat pereč problem. Nekateri protipoplavni ukrepi so bili takrat že delno izvedeni oziroma izdelani, vendar ne v celoti, zato je potrebno izvesti še dodatne. Izdelane so protipoplavne študije, ki podrobno določajo potrebne ukrepe in njihove faze priprave.

Na začetku postopka, ko prejmemo pobudo, sledi še posebna procedura, ki nas pripelje do sklepa o pripravi OPPN. Od tega trenutka traja sama priprava OPPN-ja običajno vsaj dve do tri leta, lahko pa tudi dlje, odvisno od sprememb, ki nastajajo v fazi priprave – tako s strani mnenjedajalcev kot investitorjev ter zaradi sprememb in dopolnitev OPN, ki jih prav tako pričakujemo, saj se OPN stalno razvija.

Bi bilo glede na značilnosti območja – velikost, umeščenost, pomen v podobi naselja – smiselno/treba pripraviti urbanistični natečaj ali vsaj strokovne podlage?

Tukaj obstaja obveznost izvedbe variantnih rešitev. Gre za specifičen način izbire urbanistične rešitve, ki poteka tako, da se izbere vsaj tri pooblaščen urbanistične načrtovalce. Vsak pripravi svoj predlog, nato pa se izbere enega, ki se ga sintezno nadgradi. Na ta način pridobimo končno rešitev za obravnavano območje. Urbanistični natečaj v tem primeru ni predviden.

4. Infrastrukturalna opremljenost in omejitve

Kako ocenjujete opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo – vodovod, kanalizacija, elektrika, dostopna cesta?

Glede na to, da je bila Cesta dveh cesarjev že rekonstruirana, je pomemben del infrastrukture že posodobljen, deloma pa še manjka. Na desni strani območja se nahaja obstoječa stanovanjska zazidava, ki je slabše urbanizirana, na jugu pa območje omejuje prometni obroč (avtocesta). Na območju je že zagotovljenih veliko komunalnih ureditev, med drugim tudi plin in druga potrebna infrastruktura, izjema sta le vodovod in elektrika, ki na samem območju še nista izvedena, sta pa v neposredni bližini, zato njuno zagotavljanje ne predstavlja večje težave.

Če območje še ni komunalno opremljeno, ali je zanj izdelan program opremljanja? Če je odgovor »da«, kdaj je glede na program predvidena izgradnja nove komunalne opreme?

Potrebno je počakati na izvedbo protipoplavnih ukrepov, ki se nanašajo na celotno območje in so zelo kompleksni ter obsežni. Poleg tega je treba upoštevati tudi problematiko hrupa ter zahteve in časovnice, povezane z državno cesto (avtocestnim obročem), zaradi česar so usklajevanja pogosto zahtevna in dolgotrajna.

So na območju kakršni koli znani problemi (npr. hrup, bližina nevarnih dejavnosti ipd.), ki niso zaznani v prostorskih evidencah?

Hrup se lahko obravnava z rešitvami, ki so na območju izvedljive, predvsem z izvedbo protihrupnih ukrepov ter upoštevanjem mnenj pristojnih mnenjedajalcev. Ključna so določila Ministrstva za okolje in prostor, ki je tudi sprejelo Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, ki določa stopnje varstva pred hrupom za posamezna območja podrobnejše namenske rabe.

5. Dostopnost in povezave

Ali ima območje ustrezno dostopnost z javnim potniškim prometom (JPP)? Bi rekli, da ima območje funkcionalno in dovolj gosto mrežo povezav, ki omogoča učinkovito dnevno uporabo JPP – na primer za delo, šolo, dostop do storitev?

Na območju je zagotovljena avtobusna linija številka 1, ki obratuje že dlje časa. Poleg tega je bila vzpostavljena nova linija, in sicer številka 16, ki poteka po Cesti dveh cesarjev proti Črnemu logu. Tako sta trenutno na voljo dve avtobusni liniji. Ker avtobus poteka po edini dovozni cesti na tem območju, bližina javnega potniškega prometa ne predstavlja težave.

6. Družbena infrastruktura

Ali je v bližini zemljišča vsa potrebna osnovna družbena infrastruktura (vrtec, šola, trgovina, zdravstvene storitve, trgovina za osnovno preskrbo)? Če ne – ali je to načrtovano?

Na tem območju je splošno stanje družbene infrastrukture pomanjkljivo, vendar le do določene mere. Leta 2023 je bila izvedena analiza širšega območja za več OPPN-jev. V OPN-ju je določilo za OPPN, ki vas zanima; družbena infrastruktura je v sistemu Urbinfo označena z znakom @. Na območju se nato izriše znak @, ki označuje obveznost preveritve potreb družbene infrastrukture v območju OPPN in za obstoječe naselje.

To je sestavni del priprave OPPN. Preliminarne ugotovitve, ki ste jih vi raziskovali, se kasneje še enkrat natančno preverijo, uskladijo s konkretnimi potrebami in z zahtevami pristojnih oddelkov MOL.

So obstoječi vrtec, šola ali druge javne storitve v bližini zemljišča po vašem mnenju prostorsko ali kadrovsko zmožni sprejeti dodatne uporabnike? Obstajajo možnosti za njihovo širitev, če bi se v okolici povečalo število prebivalcev?

Dostopnost do obstoječe družbene infrastrukture je omejena, saj se na območju nahaja le ena brv v celotni soseščini, ki omogoča dostop do PST, specifične rekreacijske cone. Iz tega izhaja potreba po dodatni povezavi, vsaj za pešce in kolesarje. Natančno določitev potreb in predvidenih novih povezav opravi oddelek za promet, ki oceni stanje določenega območja. Ob pripravi OPPN za to območje se bo izvedel tudi celovit pregled družbene in zelene infrastrukture.

7. Zelena infrastruktura in kakovost bivanja

Kako se območje umešča v sistem zelene infrastrukture občine? Ali so v njegovi neposredni bližini kakovostne zelene površine, ki bi lahko služile tudi novim prebivalcem? Ali pa v prostoru primanjkuje zelene površine, ki bi jih morali zagotoviti v novi stanovanjski soseški? Ali drugo?

To območje se nahaja v območju zelenega klina. V pričakovanih spremembah in dopolnitvah OPN se pričakuje splošno povečanje zelenih površin v celotni Ljubljani, kar omogoča možnost dodatnega povečanja tudi na tem območju. Pričakujejo se tudi konkretne potrebe po novih zelenih površinah.

8. Splošno mnenje in priporočila

Kako hitro oziroma v kakšnem časovnem okviru bi država v sodelovanju z občino po vašem mnenju lahko realno začela postopek investicijskega načrtovanja za gradnjo javnih najemnih stanovanj in pripravo potrebnih dokumentov?

Prvi korak je pričetek, priprava in sprejetje OPPN, šele nato se lahko pripravi projektna dokumentacija za dovoljevanje in izvedbo. Postopek investicijskega načrtovanja pa se na strani investitorja odvija vzporedno, skozi vse faze.

Kako bi opisali lokalno zaznavo tega zemljišča – se zdi lokalnim akterjem v prostoru primernejše za kateri drug namen?

Informacij o nelegalnih vrtilčkih, ki ste jih zaznali na območju, nimam. Lastnik zemljišča je odgovoren za vse posege na svojem zemljišču, zato je njegova dolžnost, da ureja morebitne nelegalne gradnje. Lastnik zemljišča je Javni stanovanjski sklad MOL. Tekom priprave OPPN se soočamo s konkretnimi tovrstnimi izzivi, po potrebi pa se objekti tudi odstranjujejo, saj le tako lahko zagotovimo možnosti za gradnjo.

So v preteklosti obstajale kakšne pobude ali pritiski, da se zemljišče nameni drugim vrstam gradnje, recimo poslovnim ali zasebnim projektom?

Osebnost s temi informacijami ne razpolagam.

8.1.4 Prepis razgovora z gospodom Gorazdom Furlaničem, višjim svetovalcem na Oddelku za pridobivanje in upravljanje nepremičnin Mestne občine Koper za pilotno območje Koper, Dolinska cesta, OPPN: TOMOS – JUG, EUP: KOP-258

1. Prostorska ureditev in razvojna vloga območja

Ali ima izbrano zemljišče v naselju pomembno razvojno funkcijo (npr. zgostitev pozidave, zapolnjevanje vrzeli, širitev obstoječe soseske) ali pa je prostorsko ločena in morda funkcionalno slabše povezana enota?

Ne, ne gre za zgostitev, ampak za zapolnjevanje vrzeli. Območje je primerno za razvoj stanovanj, v bližini so že zgrajeni novi objekti, tako s strani države kot Mestne občine Koper. Zemljišče je v javni lasti in dobro umeščeno, zato je bilo prepoznano kot najbolj ustrezno za ta namen.

2. Stanovanjski potencial in usklajenost z lokalnimi potrebami

Ali menite, da bi to zemljišče lahko prispevalo k zagotavljanju javnih najemnih stanovanj glede na obstoječe stanovanjske potrebe v občini?

Da. Ravno zato smo ga zaznali in začeli s pripravo OPPN-ja.

Ali ima to zemljišče potencial za bivanje različnih skupin prebivalcev (npr. mlade družine, starejši, posamezniki)? Ali pa bi bilo – glede na lokalne razmere in potrebe – bolj smiselno, da se nameni bolj usmerjeno, na primer le določeni ciljnim skupini?

Predvidenih je 130 do 140 stanovanj za mlade družine in 30 oskrbovanih stanovanj. Skupaj je načrtovanih sedem stolpičev – šest za mlade družine, en za oskrbovana stanovanja.

Razlog za to zasnovo je, da smo v občini zaznali pomankanje obeh tipov stanovanj. V bližini se sicer že gradijo oskrbovana stanovanja v zasebni lasti s koncesijo, vendar tudi kot občina potrebujemo dodatne kapacitete, ker se prebivalstvo stara. Zaznavamo, da so cene nepremičnin, ki so na voljo v Kopru in širši obalni regiji, zelo visoke, mlade družine pa si težko privoščijo nakup, plačevanje kreditov ali drage najemnine. Javni najem pa omogoča bistveno nižje stroške.

Obenem je v zasnovi vključena tudi gradnja šole, saj bo soseska prinesla veliko število otrok – pričakujemo vsaj 130 do 140 oziroma 1–2 otroka na družino. Šola bo hkrati razbremenila tudi druge šole v okolici, ki jim že zdaj primanjkuje prostora.

3. Izvedbene in urbanistične zahteve

Je po vašem mnenju izvedljivo, da bi se na tem območju v npr. naslednjih desetih letih prostorsko načrtovala gradnja javnih najemnih stanovanj, in sicer z vidika obstoječih prostorskih aktov in prakse spreminjanja oziroma sprejemanja teh v vaši občini?

Najprej je treba sprejeti OPPN, ki je trenutno v fazi osnutka in pridobivanja prvih mnenj nosilcev urejanja prostora. Potrebna je odločba o celoviti presoji vplivov na okolje (CPVO), pripravljeno je bilo že tudi okoljsko poročilo. Poleg tega so nujne predhodne arheološke raziskave – Ministrstvo za kulturo bo izvedlo pregled terena in na podlagi tega odločilo, ali bo potrebna še dodatna arheološka raziskava. To je trenutno največja neznanica v časovnici projekta.

Bi bilo glede na značilnosti območja – velikost, umeščenost, pomen v podobi naselja – smiselno/treba pripraviti urbanistični natečaj ali vsaj strokovne podlage?

Za šolo bo treba izvesti urbanistični natečaj, saj zakon to zahteva za večje objekte. Za stanovanjski del to ni potrebno – tam so strokovne podlage že pripravljene in obstaja idejna zasnova urbanistične ureditve, ki je že predstavljena v osnutku. Verjetno se bo zaradi tega vse malo zvelklo, vse pa je odvisno tudi od financiranja in javnega stanovanjskega sklada, ki bo to urejal.

4. Infrastrukturalna opremljenost in omejitve

Kako ocenjujete opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo – vodovod, kanalizacija, elektrika, dostopna cesta?

Gospodarska javna infrastruktura je vsa v bližini, ni pa na samem območju. Zato bo potrebno urediti novo infrastrukturo na celotnem območju. Premakniti bo treba tudi eno transformatorsko postajo, saj stoji na mestu, kjer je predviden objekt. To je vse že določeno v OPPN-ju.

Če območje še ni komunalno opremljeno, ali je zanj izdelan program opremljanja? Če je odgovor »da«, kdaj je glede na program predvidena izgradnja nove komunalne opreme?

Program opremljanja je pripravljen. V OPPN-ju je določeno, kaj je treba zgraditi, in tudi, kje bodo potekali vodi.

So na območju kakršni koli znani problemi (npr. hrup, bližina nevarnih dejavnosti ipd.), ki niso zaznani v prostorskih evidencah?

Okoljsko poročilo je zaznalo, da območje spada v tretjo stopnjo varstva pred hrupom. V bližini so prometne ceste, ki so sicer hrupne in dokaj prometne, a so široke in nujne za razvoj območja. V bližini je tudi industrijski obrat Hidrije, vendar naj ne bi bil bistveno moteč za načrtovano rabo.

5. Dostopnost in povezave

Ali ima območje ustrezno dostopnost z javnim potniškim prometom (JPP)? Bi rekli, da ima območje funkcionalno in dovolj gosto mrežo povezav, ki omogoča učinkovito dnevno uporabo JPP – na primer za delo, šolo, dostop do storitev?

V bližini so avtobusne postaje, tako da dostopnost ni problematična. Zaradi šole bo zgrajena tudi nova avtobusna postaja ob šoli oziroma v njeni bližini, tako da bo poskrbljeno tudi za šolarje.

Če je bil odgovor na prejšnje vprašanje »ne« ali »delno«, kako ocenjujete možnosti izboljšanja dostopa z JPP – obstaja potencial za podaljšanje obstoječih linij, uvedbo novih postajališč?

Nova postaja bo urejena posebej za šolo, obstoječe avtobusne linije pa se lahko po potrebi preusmerijo. Skozi čas bomo videli, kakšne bodo potrebe občanov, in glede na to lahko kasneje urejamo. V bližini je že avtobusna postaja, zato posebnih težav ne pričakujemo.

6. Družbena infrastruktura

Ali je v bližini zemljišča vsa potrebna osnovna družbena infrastruktura (vrtec, šola, trgovina, zdravstvene storitve, trgovina za osnovno preskrbo)? Če ne – ali je to načrtovano?

Šola bo zgrajena zraven. V bližini sta trgovini Mercator in Hofer, obstoječi vrtec in srednja šola.

So obstoječi vrtec, šola ali druge javne storitve v bližini zemljišča po vašem mnenju prostorsko ali kadrovsko zmožni sprejeti dodatne uporabnike? Obstajajo možnosti za njihovo širitev, če bi se v okolici povečalo število prebivalcev?

Za nov vrtec v tem OPPN-ju ni predvidena gradnja. Če se bo kasneje izkazalo kot potrebno, bo treba spremeniti OPPN in dozidati še vrtec. Za šolo pa je gradnja že vključena.

7. Zelena infrastruktura in kakovost bivanja

Kako se območje umešča v sistem zelene infrastrukture občine? Ali so v njegovi neposredni bližini kakovostne zelene površine, ki bi lahko služile tudi novim prebivalcem? Ali pa v prostoru primanjkuje zelenih površin, ki bi jih morali zagotoviti v novi stanovanjski soseski? Ali drugo?

Šola ima predvidene lastne parkovne ureditve, med drugim igrišča za nogomet in košarko. Vendar to ni določeno izključno – dopušča se, da se lahko oblikuje tudi drugače. Na severnem delu območja je predviden park z urejenim parkiriščem in zelenimi površinami ter kolesarsko povezavo, ki je že zgrajena in poteka skozi območje. Območje bo sicer v veliki meri ozelenjeno, zelena infrastruktura pa je že v bližini.

8. Splošno mnenje in priporočila

Bi izpostavili še kakšen pomemben vidik, ki ga morda v evidencah ni mogoče zaznati, a je bistven za presojo ustreznosti zemljišča za gradnjo javnih stanovanj?

Občina je zemljišče že določila kot najbolj ustrezno za gradnjo javnih stanovanj.

Kako hitro oziroma v kakšnem časovnem okviru bi država v sodelovanju z občino po vašem mnenju lahko realno začela postopek investicijskega načrtovanja za gradnjo javnih najemnih stanovanj in pripravo potrebnih dokumentov?

Časovnice je težko napovedati, saj se postopki OPPN lahko spreminjajo glede na mnenja nosilcev urejanja prostora. Javna razgrnitev mora trajati najmanj 30 dni, vključena je tudi javna obravnava. Večjih pripomb ne pričakujemo, ker je območje dovolj odmaknjeno, a manjše so možne. Arheološke raziskave so projekt že zamaknile za približno pol leta, saj mora Ministrstvo za kulturo ugotoviti, ali je območje potrebno dodatnega pregleda.

Glede na vaša strokovna ali lokalna poznavanja – bi priporočili nadaljnje načrtovanje gradnje na tem zemljišču ali raje usmeritev drugam?

Zemljišče je ustrezno in občina priporoča gradnjo javnih stanovanj tukaj.

Na podlagi podatkov, ki ste jih prejeli, ali vidite kakršnekoli prostorske, infrastrukturne ali druge razloge, ki bi lahko bili ovira ali zadržek za gradnjo javnih najemnih stanovanj na tem zemljišču?

Posebnih razlogov ni, razen arheoloških raziskav, ki lahko povzročijo zamik. Na območju so tudi vrtičkarji, katere čakamo, da poberejo svoje povrtnine, po tem pa se bomo odpravili na teren.

Ali je bil v postopkih priprave planskih dokumentov (OPN ali OPPN) za to območje kdaj izražen kakšen zadržek glede tovrstne rabe – na primer s strani stroke, občinskih služb ali deležnikov?

Ne, ni bilo izraženih zadržkov.

Kako bi opisali lokalno zaznavo tega zemljišča – se zdi lokalnim akterjem v prostoru primernejše za kateri drug namen?

Ne, zemljišče je bilo v preteklosti v privatni lasti. Občina ga je odkupila z uveljavitvijo predkupne pravice prav z namenom, da se ga nameni za javna stanovanja.

So v preteklosti obstajale kakšne pobude ali pritiski, da se zemljišče nameni drugim vrstam gradnje, recimo poslovnim ali zasebnim projektom?

Na občino ni bilo pritiskov. Prejšnji lastniki zemljišča (Merkur pred tem pa Tomos) so razmišljali o industriji ali trgovini, a do realizacije ni prišlo. Z občinskim odkupom zaradi predkupne pogodbe se je zemljišče jasno rezerviralo za stanovanjsko gradnjo.

Je bila ta lokacija kdaj prej že obravnavana kot potencial za javna najemna stanovanja? Če »da«, zakaj ni prišlo do realizacije gradnje?

Da, lokacija je bila predvidena, a ker je bila v privatni lasti, gradnja ni bila možna. Ko je občina uveljavila predkupno pravico in zemljišče pridobila v svojo last, se je odprla možnost za gradnjo javnih stanovanj.

8.1.5 Prepis razgovora z gospodom Izidorjem Jeralo, podsekretarjem za prostorsko načrtovanje, in gospo Mojco Tavčar, vodjo Oddelka za okolje in prostor v Mestni občini Novo mesto za pilotno območje Novo mesto, OPPN ZA SOSESKO BROAD – DRAGE, EUP: NDS_04

1. Prostorska ureditev in razvojna vloga območja

Ali ima izbrano zemljišče v naselju pomembno razvojno funkcijo (npr. zgostitev pozidave, zapolnjevanje vrzeli, širitev obstoječe soseske) ali pa je prostorsko ločena in morda funkcionalno slabše povezana enota?

Zemljišče ima pomembno razvojno funkcijo, ker je zaključek obstoječe soseske, ki se gradi in širi že od osemdesetih, kjer je gostota višja.

2. Stanovanjski potencial in usklajenost z lokalnimi potrebami

Ali menite, da bi to zemljišče lahko prispevalo k zagotavljanju javnih najemnih stanovanj glede na obstoječe stanovanjske potrebe v občini?

Glede na obstoječe stanje bo zemljišče zelo pomembno prispevalo k zagotavljanju javnih najemnih stanovanj.

Ali ima to zemljišče potencial za bivanje različnih skupin prebivalcev (npr. mlade družine, starejši, posamezniki) ali pa bi bilo – glede na lokalne razmere in potrebe – bolj smiselno, da se nameni bolj usmerjeno, na primer le določeni ciljni skupini?

Na lokaciji bi se zagotovo mešale različne demografske skupine, delno tudi zaradi različnih stavbnih tipologij. Mešanica enodružinskih hiš in večstanovanjskih objektov bi tako zagotovila ne samo lastniška, temveč tudi javna najemna stanovanja. Lastnik dela lokacije, kjer bi stale večstanovanjske stavbe, je že Stanovanjski sklad Republike Slovenije, preostali del, kjer bi stale enodružinske hiše, pa je v lasti občine.

3. Izvedbene in urbanistične zahteve

Je po vašem mnenju izvedljivo, da bi se na tem območju v npr. naslednjih desetih letih prostorsko načrtovala gradnja javnih najemnih stanovanj, in sicer z vidika obstoječih prostorskih aktov in prakse spreminjanja oziroma sprejemanja teh v vaši občini?

V OPPN-ju so javna najemna stanovanja že načrtovana na zemljišču, ki je v lasti stanovanjskega sklada. Mestna občina Novo mesto proračunsko načrtuje projektiranje do konca leta 2026 in začetek gradnje v letu 2027.

Bi bilo glede na značilnosti območja – velikost, umeščenost, pomen v podobi naselja – smiselno/treba pripraviti urbanistični natečaj ali vsaj strokovne podlage?

Ker OPPN ni bil izdelan nedavno, idejna zasnova ni bila pridobljena z natečajem. Do idejne zasnove je prišlo s pomočjo izdelanih variantnih rešitev. Za natečaj se lahko odloči stanovanjski sklad, ki pa po našem mnenju ni potreben.

4. Infrastrukturalna opremljenost in omejitve

Kako ocenjujete opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo – vodovod, kanalizacija, elektrika, dostopna cesta?

Gospodarska javna infrastruktura je urejena do začetka lokacije. Stanovanjski sklad trenutno čaka, da občina uredi gospodarsko javno infrastrukturo in komunalno opremljenost zemljišča. Če bi stanovanjski sklad izdal vlogo za gradbeno dovoljenje, bi ga dobil, ker ovir za komunalno opremljenost ni zaradi urejenega lastništva zemljišč.

Če območje še ni komunalno opremljeno, ali je zanj izdelan program opremljanja? Če je odgovor »da«, kdaj je glede na program predvidena izgradnja nove komunalne opreme?

Na oddelku za investicije predvidevajo, da bosta razpis in javno naročilo za projektiranje komunalne infrastrukture izvedena do konca leta, kar bi pomenilo projektiranje v letu 2026, gradnja komunalne infrastrukture v letu 2027 in pripravljenost lokacije v letu 2028 za nadaljnje procese.

So na območju kakršni koli znani problemi (npr. hrup, bližina nevarnih dejavnosti ipd.), ki niso zaznani v prostorskih evidencah?

Ne. So pa pomisleki o prometni pretočnosti, ko bo soseska zgrajena, zaradi ožje dovozne ceste Na Dragah in Brod.

5. Dostopnost in povezave

Ali ima območje ustrezno dostopnost z javnim potniškim prometom (JPP)? Bi rekli, da ima območje funkcionalno in dovolj gosto mrežo povezav, ki omogoča učinkovito dnevno uporabo JPP – na primer za delo, šolo, dostop do storitev?

Postajališča za javni potniški promet so v bližini (cca. 180 m). Kmalu se bo avtobusna linija tudi podaljšala. Linije potekajo po glavnih cestah, frekventnost in linije pa se bodo posodobile takoj, ko bo končana obvozna cesta. V bližini je nova brv za pešce in kolesarje, ki povečuje dostopnost pešcem in kolesarjem do olimpijskega centra, rekreativnih in zelenih površin.

6. Družbena infrastruktura

Ali je v bližini zemljišča vsa potrebna osnovna družbena infrastruktura (vrtec, šola, trgovina, zdravstvene storitve, trgovina za osnovno preskrbo)? Če ne – ali je to načrtovano?

V soseski so trije vrtci in osnovna šola, ki pa je dovolj zmogljiva in pokriva širše območje zaradi porasta vpisa otrok iz drugih delov mesta. Ko bo nova soseska zgrajena, pa bodo predlagani štirje novi vrtčevski oddelki, ki bodo del širitve obstoječega vrtca. V že obstoječi soseski je tudi več trgovin, banka, pošta in lekarna, kar soseski zagotavlja potrebno družbeno infrastrukturo.

So obstoječi vrtec, šola ali druge javne storitve v bližini zemljišča po vašem mnenju prostorsko ali kadrovsko zmožni sprejeti dodatne uporabnike? Obstajajo možnosti za njihovo širitev, če bi se v okolici povečalo število prebivalcev?

Trenutna družbena infrastruktura je zadostna za pokrivanje ne samo obstoječega naselja, temveč tudi širšega območja.

7. Zelena infrastruktura in kakovost bivanja

Kako se območje umešča v sistem zelene infrastrukture občine? Ali so v njegovi neposredni bližini kakovostne zelene površine, ki bi lahko služile tudi novim prebivalcem? Ali pa v prostoru primanjkujejo zelene površine, ki bi jih morali zagotoviti v novi stanovanjski soseski? Ali drugo?

Že obstoječa soseska je prepletena z zelenimi površinami, večje zelene površine pa se načrtujejo na jugu. Omogočen je tudi dostop do reke Krke, obalni pas katere se ureja in širi. Vzhodno od pilotnega zemljišča se načrtuje tudi večje zelene površine, ki bodo zaradi pogojne kmetijske uporabe nekoč nastale največji mestni park. Mrzla dolina, južno od lokacije, že nekako deluje kot park, težavnost je le zasebno lastništvo zemljišč v gozdnem delu, ki služi kot rekreativno območje.

8. Splošno mnenje in priporočila

Bi izpostavili še kakšen pomemben vidik, ki ga morda v evidencah ni mogoče zaznati, a je bistven za presojo ustreznosti zemljišča za gradnjo javnih stanovanj?

Vi ste identificirali športno rekreacijski park kot košarkarsko igrišče in park pri gradu Grm, ki je precej oddaljen. Prej bi kot park in športno-rekreacijski center izpostavili Portoval, ki je lokaciji bližje in nudi širšo izbiro športov in rekreacijskih površin. Od lokacije do Portovala naj bi bilo nekaj devetsto metrov zračne razdalje. Portoval med ostalim zajema tudi vodne športe, ker je na tem delu Krke vzpostavljen plovni režim.

Kako hitro oziroma v kakšnem časovnem okviru bi država v sodelovanju z občino po vašem mnenju lahko realno začela postopek investicijskega načrtovanja za gradnjo javnih najemnih stanovanj in pripravo potrebnih dokumentov?

Kot smo že omenili, projektno dokumentacijo bi radi uredili v letu 2026, z gradnjo pa bi pričeli v letu 2027.

Glede na vaša strokovna ali lokalna poznavanja – bi priporočili nadaljnje načrtovanje gradnje na tem zemljišču ali raje usmeritev drugam?

Glede na pogoje in značilnosti lokacije bi definitivno priporočili nadaljnje načrtovanje gradnje na tem zemljišču.

Na podlagi podatkov, ki ste jih prejeli, ali vidite kakršnekoli prostorske, infrastrukturne ali druge razloge, ki bi lahko bili ovira ali zadržek za gradnjo javnih najemnih stanovanj na tem zemljišču?

Ne.

Ali je bil v postopkih priprave planskih dokumentov (OPN ali OPPN) za to območje kdaj izražen kakšen zadržek glede tovrstne rabe – na primer s strani stroke, občinskih služb ali deležnikov?

Ne.

Kako bi opisali lokalno zaznavo tega zemljišča – se zdi lokalnim akterjem v prostoru primernejše za kateri drug namen?

Ne, vsi akterji so soglasni, da je območje primerno za gradnjo stanovanjske gradnje in javnih najemnih stanovanj kot širitev oziroma dopolnitev že obstoječe soseske.

So v preteklosti obstajale kakšne pobude ali pritiski, da se zemljišče nameni drugim vrstam gradnje, recimo poslovnim ali zasebnim projektom?

Ne.

Je bila ta lokacija kdaj prej že obravnavana kot potencial za javna najemna stanovanja? Če »da«, zakaj ni prišlo do realizacije gradnje?

Da, območje je vedno bilo potencial za širitev urbanega dela mesta, ker bi zaokrožilo celoto stanovanjske gradnje in se tako povežalo z zahodno obvozno cesto. Do gradnje pa še ni prišlo, ker je treba dokončno urediti projektno dokumentacijo za izdajo gradbenega dovoljenja.

8.1.6 Prepis razgovora z gospo Martino Jeseničnik, občinsko urbanistko v Mestni občini Slovenj Gradec, za pilotni območji Slovenj Gradec, OPPN: SG-72 in Pameče pri Slovenj Gradcu, OPPN: PA-05

1. Prostorska ureditev in razvojna vloga območja

Ali ima izbrano zemljišče v naselju pomembno razvojno funkcijo (npr. zgostitev pozidave, zapolnjevanje vrzeli, širitev obstoječe soseske) ali pa je prostorsko ločena in morda funkcionalno slabše povezana enota?

Lokacija OPPN SG-72 je sicer dobra in meji na območje, kjer se pripravlja SD OPN 5 (spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta MOSG). Lahko bi jo izkoristili za zapolnjevanje vrzeli in širitev obstoječe soseske. Kljub dobri opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo je dostopnost omejena zaradi lastništva okoliških zemljišč.

Lokacija v Pamečah (OPPN PA-05) je ravno tako dobra in polni vrzel v obstoječi soseski. Je pa na območju predvidena izgradnja vrtca ter medgeneracijskega centra.

Za območje Pameče–Troblje je v urbanistični zasnovi, ki je ena od strokovnih podlag za pripravo SD OPN 6, predvideno večje območje za stanovanjsko gradnjo. Težavno na tem območju je lastništvo zemljišč, ker niso v občinski lasti, kar bi lahko morebitno zavleklo nekatere postopke.

2. Stanovanjski potencial in usklajenost z lokalnimi potrebami

Ali menite, da bi to zemljišče lahko prispevalo k zagotavljanju javnih najemnih stanovanj glede na obstoječe stanovanjske potrebe v občini?

Zemljišče (OPPN SG-72) bi zagotovo lahko prispevalo k zagotavljanju javnih najemnih stanovanj, ker je v bližini lokacije ustrezna družbena infrastruktura, problematična pa je trenutna velikost in dostopnost do zemljišča. Za zagotavljanje kvalitetne rešitve in večjo raznolikost variantnih rešitev bi potrebovali

nekaj okoliških zemljišč, ki so trenutno v zasebni lasti. Trenutna velikost zemljišča namreč omejuje število možnih stanovanjskih enot na okvirno osem v okviru eno- ali dvostanovanjskih stavb. Zemljišče v Pamečah (OPPN PA-05) pa ne more zagotoviti javnih najemnih stanovanj, ker se tam že načrtuje vrtec in medgeneracijsko središče. Za to je bila narejena že idejna zasnova. Če bi se gradilo na lokaciji še javna najemna stanovanja, bi zmanjkalo prostora, zato tam javnih najemnih stanovanj ne bo.

Ali ima to zemljišče potencial za bivanje različnih skupin prebivalcev (npr. mlade družine, starejši, posamezniki) ali pa bi bilo – glede na lokalne razmere in potrebe – bolj smiselno, da se ga nameni bolj usmerjeno, na primer le določeni ciljni skupini?

Glede na trenutne prostorske omejitve na lokaciji (OPPN SG-72) ne vidimo mešanja različnih demografskih skupin. Zaradi značilnosti lokacije, ki omejuje tipologijo in gostoto, bi možna rešitev bolj ustrezala ljudem, ki si želijo manjše enodružinske hiše (vrstne), ki jim je tipična enodružinska hiša prevelika. Primarno bi javna najemna stanovanja bila namenjena mladim družinam. Na zemljišču OPPN PA-05 v Pamečah vidimo mešanje demografskih skupin, vendar ne na specifični lokaciji, saj se (kot je bilo rečeno) na tem območju načrtuje izgradnja vrtca in medgeneracijskega središča, ne pa javnih najemnih stanovanj.

3. Izvedbene in urbanistične zahteve

Je po vašem mnenju izvedljivo, da bi se na tem območju v npr. naslednjih desetih letih prostorsko načrtovala gradnja javnih najemnih stanovanj, in sicer z vidika obstoječih prostorskih aktov in prakse spreminjanja oziroma sprejemanja teh v vaši občini?

Za načrtovanje javnih najemnih stanovanj na območju OPPN SG-72 bi bil potreben odkup nekaj sosednjih zemljišč, ki so trenutno v zasebni lastni (dostop), ali sprememba občinskega prostorskega načrta, za kar se trenutno vodi postopek (omenjene SD OPN 5). Gradnja javnih najemnih stanovanj na območju bi bil dolgoročni načrt, za katerega ne moremo nujno določiti časovnice, sploh zaradi pripravljenosti lastnikov sosednjih zemljišč za njihovo prodajo. Za lokacijo OPPN PA-05 je odgovor ne.

Bi bilo glede na značilnosti območja – velikost, umeščenost, pomen v podobi naselja – smiselno/treba pripraviti urbanistični natečaj ali vsaj strokovne podlage?

Menimo, da zaradi trenutne velikosti zemljišča OPPN SG-72 urbanistični natečaj ne bi bil potreben, potrebne pa bi bile strokovne podlage in variantne rešitve. Ko govorimo o lokaciji OPPN PA-05, pa se zanjo pripravljajo strokovne podlage za druge vsebine.

4. Infrastrukturalna opremljenost in omejitve

Kako ocenjujete opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo – vodovod, kanalizacija, elektrika, dostopna cesta?

Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo je dobra in vse je v bližini, zaradi majhnega števila enot na lokaciji OPPN SG-72 pa najbrž ne bi imeli težav s priklopom na GJI. Lokacija OPPN PA-05 je ravno tako dobro opremljena z gospodarsko javno infrastrukturo.

So na območju kakršni koli znani problemi (npr. hrup, bližina nevarnih dejavnosti ipd.), ki niso zaznani v prostorskih evidencah?

V bližini lokacije OPPN SG-72 (cca. 190 m zračne razdalje) je predvidena obvoznica, a bo vkopana, torej težav s hrupom zaradi zaščitnih ukrepov ne bi smelo biti. Če obvoznice ne bo, bo promet potekal po obstoječih cestah, ki pa nimajo protihrupne zaščite (Podgorje, Celjska cesta).

5. Dostopnost in povezave

Ali ima območje ustrezno dostopnost z javnim potniškim prometom (JPP)? Bi rekli, da ima območje funkcionalno in dovolj gosto mrežo povezav, ki omogoča učinkovito dnevno uporabo JPP – na primer za delo, šolo, dostop do storitev?

Zaenkrat o JPP v SG ne moremo govoriti, ker tega nimamo. Imamo samo organizirane prevoze za šoloobvezne otroke in avtomobil za prevoz starejših.

6. Družbena infrastruktura

Ali je v bližini zemljišča vsa potrebna osnovna družbena infrastruktura (vrtec, šola, trgovina, zdravstvene storitve, trgovina za osnovno preskrbo)? Če ne – ali je to načrtovano?

V bližini lokacije (OPPN SG-72) sta dve osnovni šoli (ena za posebne potrebe), dokaj blizu pa so tudi vrtec in trgovine. Lokacija je tudi od splošne bolnišnice in središča mesta oddaljena 3 minute vožnje z avtomobilom. Zaradi tega lahko rečemo, da je v bližini vsa potrebna družbena infrastruktura. Okoli lokacije OPPN PA-05 je ravno tako nekaj družbene infrastrukture, zaradi pomanjkanja vrtcev pa se bo na lokaciji gradil vrtec, ki bo dopolnjeval obstoječo družbeno infrastrukturo.

So obstoječi vrtec, šola ali druge javne storitve v bližini zemljišča po vašem mnenju prostorsko ali kadrovsko zmožni sprejeti dodatne uporabnike? Obstajajo možnosti za njihovo širitev, če bi se v okolici povečalo število prebivalcev?

V primeru osmih stanovanjskih enot na lokaciji OPPN SG-72 dodatni prebivalci ne bi drastično vplivali na obstoječo družbeno infrastrukturo. Za lokacijo OPPN PA-05 lahko rečemo, da primanjkuje vrtčevskih kapacitet, zato se bo tam gradil vrtec.

7. Zelena infrastruktura in kakovost bivanja

Kako se območje umešča v sistem zelene infrastrukture občine? Ali so v njegovi neposredni bližini kakovostne zelene površine, ki bi lahko služile tudi novim prebivalcem? Ali pa v prostoru primanjkujejo zelene površine, ki bi jih morali zagotoviti v novi stanovanjski soseski? Ali drugo?

V bližini lokacije (OPPN SG-72) je Dobravski gozd, ki je idealen za rekreacijsko uporabo. Sicer je okoli lokacije precej zelenih površin, ki pa so sicer ali del zasebnih zemljišč ali pa so območja, namenjena kmetijskemu obdelovanju. Lokacija OPPN PA-05 je ravno tako obdana z veliko zelenimi površinami in gozdom, veliko od teh zelenih površin pa je prav tako namenjenih kmetijskemu obdelovanju.

8. Splošno mnenje in priporočila

Bi izpostavili še kakšen pomemben vidik, ki ga morda v evidencah ni mogoče zaznati, a je bistven za presojo ustreznosti zemljišča za gradnjo javnih stanovanj?

Težaven bi lahko bil naklon zemljišča, ki meji na lokacijo OPPN SG-72, ker se odpre proti severovzhodu, na južni strani pa je hrib, ki pozimi malo osenči lokacijo. Na lokaciji OPPN PA-05 pa ni težav, ki bi jih posebej izpostavili.

Kako hitro oziroma v kakšnem časovnem okviru bi država v sodelovanju z občino po vašem mnenju lahko realno začela postopek investicijskega načrtovanja za gradnjo javnih najemnih stanovanj in pripravo potrebnih dokumentov?

Sprejetje OPPN v EUP SG-72 bi lahko bilo zaključeno v roku enega leta. Sprejem OPPN je pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte in komunalno infrastrukturo (težava: dostop do območja!).

Glede na vašo strokovna ali lokalna poznavanja – bi priporočili nadaljnje načrtovanje gradnje na tem zemljišču ali raje usmeritev drugam?

Občina je približno dve leti nazaj pridobila gradbeno dovoljenje za zemljišče, ki je zelo blizu zdravstvenega doma (KO 850, parcela 1021), vendar se je proces gradnje ustavil zaradi investicijskega primanjkljaja. Zaradi tega smo gradbeno dovoljenje podaljšali do leta 2027 in trenutno čakamo na ustrezní razpis, ki bi financiral gradnjo javnih najemnih stanovanj na tem zemljišču. Okoli zemljišča se nahaja splošna bolnišnica, športna igrišča, namenska raba zemljišča pa je splošna stanovanjska raba. Zemljišče je veliko 2.761 m², predvidenih pa je 16 stanovanjskih enot, ki so predvidene za mlade družine, predvsem za tiste kadre, ki jih občina potrebuje. Možna je tudi lokacija v bližini območja OPPN SG-72, kjer so trenutno vrtički, zemljišče pa je stavbno. Tam bi se lahko tudi gradilo stanovanja, kar bi odgovarjalo okoliškemu kontekstu večstanovanjskih stavb. Z novim OPN-jem bi se lahko ta del prekategoriziral (sprememba namenske rabe), vendar je zopet problematično lastništvo, saj ni v lastni občine. Prav tako vnaprej ni možno napovedati, kakšne bodo zahteve nosilcev urejanja prostora tekom postopka priprave in kakšna bo končna vsebina novega OPN glede na usklajevanje z njimi.

Na podlagi podatkov, ki ste jih prejeli, ali vidite kakršnekoli prostorske, infrastrukturne ali druge razloge, ki bi lahko bili ovira ali zadržek za gradnjo javnih najemnih stanovanj na tem zemljišču?

Za zemljišči OPPN SG-72 in OPPN PA-05 smo že pojasnili. Za omenjeno zemljišče (KO 850, parcela 1021) pa je (kot rečeno) že izdano gradbeno dovoljenje.

Ali je bil v postopkih priprave planskih dokumentov (OPN ali OPPN) za to območje kdaj izražen kakšen zadržek glede tovrstne rabe – na primer s strani stroke, občinskih služb ali deležnikov?

Za omenjeno zemljišče (KO 850, parcela 1021) je bil narejen prenos lastništva zemljišča v last Mestne občine Slovenj Gradec, za namen izgradnje javnih najemnih stanovanj zadržkov ni bilo, sploh glede na izdano gradbeno dovoljenje.

Kako bi opisali lokalno zaznavo tega zemljišča – se zdi lokalnim akterjem v prostoru primernejše za kateri drug namen?

Ne.

Je bila ta lokacija kdaj prej že obravnavana kot potencial za javna najemna stanovanja? Če »da«, zakaj ni prišlo do realizacije gradnje?

Ministrstvo naj bi bilo seznanjeno z izdanim gradbenim dovoljenjem in potrebo po financiranju. Z izdanim gradbenim dovoljenjem čakamo na pravi razpis za financiranje gradnje.

8.2 PREGLED STANJA V ZEMLJIŠKI KNJIGI

1 Uvod

Za pridobitev jasne slike glede stvarno pravnih pravic na nepremičnini smo za vse zemljiške parcele, ki v celoti ali deloma segajo v izbrana pilotna območja, opravili pregled zemljiškooknjižnega stanja prek registriranega dostopa v zemljiško knjigo na portalu e-Sodstvo. Poleg osnovnega pravnega položaja (to je lastninske pravice) smo preverili tudi širši pravni položaj nepremičnine, ki poleg lastninske pravice vključuje tudi vse druge pravice in pravna dejstva, ki nepogojno ali pogojno omejujejo ali izključujejo vknjiženo lastninsko pravico na nepremičnini (predznamovana lastninska pravica, vknjižena ali predznamovana izvedena pravica in pravna dejstva, zaznamovana v zemljiški knjigi).

2 Pregled zemljiške knjige

Pregled zemljiške knjige je potekal z izpisovanjem vseh pravic in pravnih dejstev za vsako zemljiško parcelo na izbranih pilotnih območjih. Ker med vpisanimi pravicami in pravnimi dejstvi nismo zaznali prepovedi oz. omejitev, ki jih ne bi bilo mogoče rešiti oz. bi preprečevale gradnjo javnih najemnih stanovanj, je bil pripravljen strnjen povzetek najdenih vpisov v zemljiško knjigo, ki je prikazan v nadaljevanju.

2.1 Osnovni pravni položaj nepremičnine

Pri vseh obravnavanih nepremičninah je imetnik lastninske pravice država, občina, javni stanovanjski sklad ali družba za upravljanje nepremičnin. Pravne osebe, ki se pojavljajo kot lastnik ali solastnik obravnavanih nepremičnin, so:

- Republika Slovenija,
- Mestna občina Ljubljana,
- Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana,
- Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, družbena lastnina,
- Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper/Il Fondo alloggi pubblico del Comune città di Capodistria,
- Mestna občina Koper,
- PRO nepremičnine, družba za upravljanje nepremičnin d. d,
- Mestna občina Novo mesto,
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad,
- Mestna občina Slovenj Gradec.

Le na dveh parcelah na pilotnem območju v Mestni občini Koper je lastninska pravica vknjižena na:

- Elektro Primorska, podjetje za distribucijo električne energije, d. d.,
- Hidria, razvoj in proizvodnja avtomobilskih in industrijskih sistemov, d. o. o.

2.2 Širši pravni položaj nepremičnine

Od drugih pravic in pravnih dejstev, ki se poleg lastninske pravice še vpisujejo v zemljiško knjigo, so na obravnavanih pilotnih območjih vpisane še:

- zaznamba javnega dobra,
- zaznamba – urejanje prostora,

- vknjižena neprava stvarna služnost,
- zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve,
- vknjižena pravica stvarnega bremena – imetnik oseba,
- vknjižena stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme,
- vknjižena stavbna pravica.

Kljub zgoraj naštetim vpisom v zemljiško knjigo lahko v splošnem rečemo, da ti bistveno ne zmanjšujejo primernosti teh zemljišč za stanovanjsko gradnjo, torej so vsa pilotna območja brez pomembnih prepovedi/omejitev iz zemljiške knjige, ki bi preprečevale gradnjo javnih najemnih stanovanj.

V podpoglavjih, ki sledijo v nadaljevanju, so povzeti še primeri, v zvezi s katerimi se pojavljajo posamezne pravice in pravna dejstva.

2.2.1 Zaznamba javnega dobra

Pri posameznih nepremičninah (zemljiških parcelah) so vpisane zaznambe:

- grajeno javno dobro,
- naravno vodno javno dobro,
- javno dobro,
- naravno javno dobro.

2.2.2 Zaznamba – urejanje prostora

Pri eni nepremičnini v Ljubljani je vpisana zaznamba:

- kulturni spomenik lokalnega pomena.

2.2.3 Vknjižena neprava stvarna služnost

Prevladujejo vknjižbe nepravih stvarnih služnosti, ki so večinoma vpisane v korist podjetij, ki skrbijo za vzdrževanje gospodarske javne infrastrukture, ki poteka po zemljiških parcelah na pilotnih območjih.

To so zlasti:

- energetska infrastruktura,
- komunalna infrastruktura,
- prometna infrastruktura,
- telekomunikacije.

2.2.4 Zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve

Zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve se pojavlja za petnajst let v korist pravne osebe Republike Slovenije in pravne osebe Mestne občine Ljubljane.

2.2.5 Vknjižena pravica stvarnega bremena – imetnik oseba

Pri eni nepremičnini v Ljubljani je vpisana pravica stvarnega bremena, in sicer gradbena obveznost v korist MOL za glavno mesto Ljubljana, da bo moral vsakokratni lastnik določene postavljene objekte

porušiti ter odstraniti na lastne stroške in brez pravice do odškodnine na zahtevo MOL za glavno mesto Ljubljana.

2.2.6 Vknjižena stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme

Pogosto je pri nepremičninah vknjižena tudi stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme, in sicer zlasti:

- stvarna služnost za izgradnjo, obratovanje, nadzor in vzdrževanje gospodarske javne infrastrukture v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine,
- služnostna pravica za hojo in vožnjo po parceli za vsakokratnega lastnika nepremičnine.

2.2.7 Vknjižena stavbna pravica

V več primerih se pojavi tudi vknjižba stavbne pravice, in sicer za te objekte:

- transformatorska postaja,
- izgradnje vodne infrastrukture,
- kolesarska steza,
- vkop nosilcev mostu in vkop nosilcev dveh brvi,
- most.