



2026-01-2220

Na podlagi druge alineje prvega odstavka 134. člena ter 136. in 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na 34. seji dne 28. 9. 2026 sprejel

Sklep o lokacijski preveritvi za del območja Občinskega podrobnega prostorskega načrta 225 Šmartinka - Kolinska – del in 230 Šmartinska - del (za prostorske enote PE1 - del, PE2, PE3 – del in C6)

**1. člen
(uvodna določba)**

(1) S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na parcele št. 1588/13, 1590/1, 1590/10, 1590/11, 1590/13, 1590/15, 1590/17, 1590/19, 1591/1, 1592/8, 1592/10, 1592/11 in 1593/3, vse k. o. Zelena jama (v nadaljnjem besedilu: območje lokacijske preveritve).

(2) Območje lokacijske preveritve se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del (Uradni list RS, št. 24/15; v nadaljnjem besedilu: OPPN) in se nahaja v prostorskih enotah PE1 - del, PE2, PE3 – del in C6.

(3) Območje lokacijske preveritve se po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN, 59/22, 75/23 – odl. US in 1244/26) nahaja v enotah urejanja prostora JA-267, JA-268 (del) in JA-271 (del), vse s podrobnejšo namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti).

**2. člen
(dopustitev individualnega odstopanja)**

(1) Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev iz:

– tretjega odstavka 7. člena odloka OPPN s podnaslovom »vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora«, ki določa, da je na območju predvidena ureditev novega javnega trga in manjše poljavne parkovne površine med objekti Kolinske, in sicer tako, da se v sklopu prostorske enote PE2 načrtuje ureditev novega poljavnega trga, poljavnih parkovnih površin pa se ne načrtuje;

– prve alineje drugega odstavka 9. člena odloka OPPN s podnaslovom »zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve«, ki določa, da je na severovzhodni strani prostorske enote PE2 trg, ki sega tudi v prostorsko enoto PE1, in sicer tako, da prostorsko enoto PE2 na severovzhodni strani omejuje načrtovana nova povezovalna cesta C6;

– druge in tretje alineje drugega odstavka 9. člena odloka OPPN s podnaslovom »zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve«, ki določata, da imata stavbi z oznako B1 in B2 skupno kletno etažo, in sicer tako, da ima vsaka od stavb svoje kletne etaže;

– četrte alineje drugega odstavka 9. člena odloka OPPN s podnaslovom »zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve«, ki določa, da trg na severovzhodni strani prostorske enote PE2 povezuje zunanje površine prostorskih enot PE1 in PE2 s Šmartinsko cesto, Kolinsko ulico in novo notranjo cesto, in sicer tako, da je trg oblikovan kot širok prehod preko območja PE2 in stavb B1 in R20/R23, ki povezuje prostorsko enoto PE2 s Šmartinsko cesto, Kolinsko ulico in novo notranjo cesto C6;

– pete alineje drugega odstavka 9. člena odloka OPPN s podnaslovom »zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve«, ki določa, da so severno od stavbe B2 zelene parkovne površine, in sicer tako, da so zelene parkovne površine med obstoječimi in novimi objekti ter vzhodno od stavbe R20/R23;

– desetega odstavka 9. člena odloka OPPN s podnaslovom »zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve«, ki določa, da je prostorska enota C6 namenjena gradnji nove dvosmerne notranje ceste med prostorskima enotama C4 in C3 z dvema hodnikoma za pešce, in sicer tako, da načrtovana nova cesta C6 povezuje prostorski enoti C1 (Šmartinsko cesto) in C3 (Kolinsko ulico) ter da ima v profilu tudi kolesarski stezi in zelenici;

– 11. točke drugega odstavka 13. člena odloka OPPN s podnaslovom »tlorisni gabariti«, in sicer tako, da je dolžina stavbe B1 do 88,5 m in širina do 18,0 m;

– drugega odstavka 13. člena odloka OPPN s podnaslovom »tlorisni gabariti«, in sicer tako, da se dodata 15. in 16. točka, ki določata, da je dolžina stavbe R20/R23 do 75,0 m in širina do 18,1 m in dolžina uvožno-izvozne klančine v klet stavbe B1 do 15,0 m in širina do 7,0 m;

– tretjega odstavka 13. člena odloka OPPN s podnaslovom »tlorisni gabariti«, in sicer tako, da so za stavbe B1, B2 in R20/R23 ter uvožno-izvožno klančino tlorisni gabariti ter gradbene linije in gradbene meje določeni v grafični prilogi št. 2 »Zazidalna situacija« v Elaboratu lokacijske preveritve za del območja OPPN 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del (za prostorske enote PE1 – del, PE2, PE3 – del in C6);

– drugega odstavka 14. člena odloka OPPN s podnaslovom »višinski gabariti in etažnost«, in sicer tako, da je etažnost stavbe B1 do P+12, etažnost stavbe R20/R23 do P+4+2T in etažnost uvožno-izvozne klančine v klet stavbe B1 do P;

– tretjega odstavka 14. člena odloka OPPN s podnaslovom »višinski gabariti in etažnost«, in sicer tako, da je višina stavbe B1 do +50 m, višina stavbe B2 do +20,0 m in višina stavbe R20/R23 do +29,0 m;

– drugega odstavka 16. člena odloka OPPN s podnaslovom »zmogljivost območja«, in sicer tako, da je površina prostorske enote PE2 16.446,0 m², BTP nad terenom do 22.535,0 m², BTP nad terenom stavbe B1 do 9.185,0 m², BTP nad terenom stavbe B2 do 5.635,0 m², BTP nad terenom stavbe R20/R23 do 7.610,0 m², BTP klančine do 105,0 m², BTP pod terenom do 16.150,0 m² in število stanovanjskih enot 201;

– devetega odstavka 16. člena odloka OPPN s podnaslovom »zmogljivost območja«, in sicer tako, da je površina prostorske enote C6 2.993,0 m²;

– prvega odstavka 17. člena odloka OPPN s podnaslovom »usmeritve glede posegov na obstoječih objektih«, ki določa dopustne posege na stavbah R20 in R23, in sicer tako, da se določi nov drugi odstavek, ki določa, da so na stavbi R20/R23 dopustne odstranitve, vzdrževalna dela, sprememba namembnosti objekta ali delov objekta v okviru obstoječih in dopustnih dejavnosti, ki so določene v 8. členu odloka OPPN, rekonstrukcija stavbe z odstranitvijo dela stavbe v celotni širini, nadzidava in preboj stavbe v pritlični etaži;

– prvega odstavka 18. člena odloka OPPN s podnaslovom »objekti, predvideni za odstranitev«, in sicer tako, da se črtata šesta in deveta alineja, ki določata, da je predvidena odstranitev stavb R20 in R23;

– 2. točke prvega odstavka 19. člena odloka OPPN s podnaslovom »načrt parcelacije«, in sicer tako, da se določila glede parcel v prostorski enoti PE2 v prvi alineji glasijo: »P2/1: parcela, namenjena gradnji stavb B1 in R20/R23, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1592/10, katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P2/1 meri 7.878,0 m²«; v drugi alineji glasijo: »P2/2: parcela, namenjena obstoječim stavbam K1, K2 in K3 ter gradnji stavbe B2, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1590/1, 1590/10, 1590/11, 1590/13, 1590/15, 1590/17 in 1590/19 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1591/1, 1592/8 in 1592/11, vse katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P2/2 meri 8.568,0 m²«, tretja alineja pa se črta;

– 9. točke prvega odstavka 19. člena odloka OPPN s podnaslovom »načrt parcelacije«, in sicer tako, da se določila glede parcel v prostorski enoti C6 glasijo: »C6/1: parcela, namenjena gradnji nove

notranje ceste, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1588/13 in 1592/10, obe katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina C6/1 meri 2.993 m²«;

- drugega odstavka 20. člena odloka OPPN s podnaslovom »javne površine«, in sicer tako, da površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo tudi dela zemljišč s parcelnimi številkami 1588/13 in 1592/10, obe katastrska občina (2706) Zelena jama, ne obsegajo pa več delov zemljišč s parcelnimi številkami 1592/3 in 1593/1, obe katastrska občina (2706) Zelena jama;

- tretjega odstavka 20. člena odloka OPPN s podnaslovom »javne površine«, in sicer tako, da površine, namenjene javnemu dobru, merijo 21.020,0 m²;

- četrtega odstavka 20. člena odloka OPPN s podnaslovom »javne površine«, in sicer tako, da površine, namenjene javni rabi, določene v prvi alineji, obsegajo trg, ki leži v vzhodnem delu PE2, načrtovan kot širok prehod preko prostorske enote PE2 in stavb B1 in R20/R23 (v minimalni širini dveh rastrov in višini pritličja), da obsegajo pešpot iz druge alineje, ki poteka med stavbami K1, K2 in K3 ter ne obsegajo več pešpoti, ki poteka ob severnem robu daljše stranice objekta B2, iz tretje alineje,

- petega odstavka 20. člena odloka OPPN s podnaslovom »javne površine«, in sicer tako, da površine, namenjene javni rabi, obsegajo dele zemljišč s parcelnimi številkami 1588/1, 1588/4, 1590/13, 1590/19, 1592/8 in 1592/10, vse katastrska občina (2706) Zelena jama;

- šestega odstavka 20. člena odloka OPPN s podnaslovom »javne površine«, in sicer tako, da površine, namenjene javni rabi, merijo 5.945,0 m²;

- pete alineje drugega odstavka 21. člena odloka OPPN s podnaslovom »etapnost gradnje«, in sicer tako, da etapa 5 vključuje tudi rekonstrukcijo in nadzidavo stavbe R20/R23;

- prve alineje devetega odstavka 21. člena odloka OPPN s podnaslovom »etapnost gradnje«, in sicer tako, da pred etapo 4 ali sočasno z njo ni treba izvesti odstranitve stavbe R20/R23;

- 21. člena odloka OPPN s podnaslovom »etapnost gradnje«, in sicer tako, da se doda nov deseti odstavek, ki določa, da je etapa 5 dopustno izvajati v dveh podetapah: 5A in 5B, da podetapa 5A obsega gradnjo stavbe B1, gradnjo podzemne etaže stavbe B1, rekonstrukcijo in nadzidavo stavbe R20/R23 in pripadajoče ureditve na parceli P2/1 ter da podetapa 5B obsega gradnjo stavbe B2, podzemne etaže stavbe B2 in pripadajoče ureditve na parceli P2/2;

- 21. člena odloka OPPN s podnaslovom »etapnost gradnje«, in sicer tako, da se doda nov enajsti odstavek, ki določa, da mora biti pred etapo 5, podetapo 5A ali sočasno z njo izvedena odstranitev stavb R19, R21, R22, R24, R25 in R26;

- 21. člena odloka OPPN s podnaslovom »etapnost gradnje«, in sicer tako, da se doda nov dvanajsti odstavek, ki določa, da mora biti pred etapo 5, podetapo 5B ali sočasno z njo izvedena odstranitev stavb R19 in R24;

- desetega odstavka 21. člena odloka OPPN s podnaslovom »etapnost gradnje«, ki postane trinajsti odstavek, in sicer tako, da se alineja o obvezi odstranitve stavb v etapi 5 prenese v nova enajsti in dvanajsti odstavek, da se četrta alineja, ki postane tretja alineja, glasi: »gradnja tistega dela nove notranje ceste, ki je v prostorski enoti C6 in na gradbeni parceli C6/1« in se peta alineja, ki postane četrta alineja, glasi: »vsa načrtovana komunalna infrastruktura po novi notranji cesti (v prostorski enoti C6 in na gradbeni parceli C6/1)«;

- trinajstega odstavka 21. člena odloka OPPN s podnaslovom »etapnost gradnje«, ki postane šestnajsti odstavek, in sicer tako, da je dopustno odstopati od pogoja po ureditvi vrtca pred ali sočasno z izgradnjo prvih 200 stanovanj v območju OPPN le na podlagi mnenja oddelka MOL, pristojnega za vzgojo in izobraževanje;

- devetega odstavka 33. člena odloka OPPN s podnaslovom »ureditev cest in priključevanje na javne ceste«, in sicer tako, da je cesta C6 v prostorski enoti C6 lahko tudi širša od 10,0 m, in sicer v južnem delu do 15,0 m in v severnem delu do 18,0 m;

- prvega odstavka 35. člena odloka OPPN s podnaslovom »peš promet«, in sicer tako, da za cesto C6 ne velja, da morajo biti hodniki za pešce široki najmanj 2,0 m.

(2) Na območju lokacijske preveritve je treba upoštevati dodatne podrobnejše prostorske izvedbene pogoje:

- Za pridobitev gradbenega dovoljenja za stavbo B1 je treba v pritlični etaži zagotoviti površine za knjižnico v velikosti najmanj 650 m² NTP in površine za prostore za mlade v velikosti najmanj 150 m² NTP. Na površine za knjižnico in mlade morajo biti navezane zunanje površine, namenjene za druženje in izvajanje programov, kot so na primer zunanje igrišče za mladostnike, zelene površine za izvajanje skupinskih aktivnosti ipd., ki so lahko urejene tudi v sklopu javnega trga.

– Za pridobitev uporabnega dovoljenja za stavbo B2 je treba obstoječa parkirišča na nivoju terena na gradbeni parceli P2/2 ukiniti in preurediti v parkovno ureditev (zelene in tlakovane površine).

– Del projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) za gradnjo stavb na območju lokacijske preveritve mora biti strokovna ocena obremenjenosti s hrupom. Iz strokovne ocene morajo biti razvidne obremenitve posameznih fasad stavb z varovanimi prostori ter obremenitve zunanjih zelenih površin, namenjenih igri otrok in druženju. Na podlagi rezultatov strokovne ocene se po potrebi določijo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom, ki morajo biti izvedeni in upoštevani pri gradnji stavb ter izpolnjeni pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja.

– Zaradi spremembe zazidalne situacije, komunalne opreme in cest s pripadajočimi objekti je potrebno za območje lokacijske preveritve izdelati Program opremljanja stavbnih zemljišč.

3. člen **(končna določba)**

Ta sklep začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 35023-7/2026-89

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 7607

Ljubljana, dne 28. septembra 2026

EDA 2026-5874025000-0057

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković