



Mestna občina
Ljubljana

Mestna uprava

Oddelek za
urejanje prostora

Poljanska cesta 28
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 15 00
faks: 01 306 15 57
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Številka: 90000-5/2019-57

Datum: 6. 3. 2019

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet
Mestni trg 1

k 2. točki 3.seje

Zadeva: odgovor na svetniško vprašanje mestnega svetnika Milana Jakopoviča – proti ograjenim soseskam

Mestni svetnik Milan Jakopovič je na 2. seji MS MOL podal pisno svetniško vprašanje:

Na podlagi sprejetega Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 80 Grad Bokalce iz leta 2014 bomo dobili novo ograjeno sosesko v Ljubljani. Območje pozidave se nahaja med Cesto na Bokalce, Cesto na Vrhovce, ob Bokalškem gradu in bližnjem gozdu. Pobudo za izdelavo načrta je dal Givo Real d.o.o., ki je bil skupaj z podjetjem Bokalce d.o.o. takratni lastnik zemljišč. Investitor je navedel, da želi prenoviti grajski kompleks in zgraditi naselje stanovanjskih stavb in oskrbovana stanovanja. Zanima nas, kdaj je predvidena izgradnja omenjenih oskrbovanih stanovanj. Kako je poskrbljeno za zaščito kulturne dediščine gradu Bokalce in v kateri fazi je predvidena revitalizacija gradu in ureditev grajskega parka?

S tem bo Ljubljana dobila novo povsem ograjeno naselje z 41 hišami v velikosti od 400 do 1.500 m². Investitor obljublja štiri otroška igrišča, zunanji fitness, bazene, mini golf, otroška igrišča, osvetljene ceste..., okrog bo postavljena visoka ograja, vstop na območje bo mogoč le skozi centralni varovani vhod. V celoti ograjena soseska bo namenjena samo prebivalcem naselja in njihovim obiskovalcem. Investitor hkrati oglašuje tudi sprehode ob potoku, bližino čudovitega gozda, kolesarske poti..., koriščenje naravnih in javnih danosti. Prebivalci te soseske bodo seveda koristili javni servis in javne službe, ko bodo storitve potrebovali ter se bodo odpirali navzven, ko jim bo ustrezalo, po drugi strani pa se bodo z ograjami ogradili od preostalega dela mesta. S poudarjeno ločnico med prebivalci elitne soseske in drugimi se investitor celo ponaša, saj piše, da bo edini uvoz interna cesta z dominantnim in varovanim vhodnim portalom. Mesto mora skrbeti za to, da ne prihaja do prostorskega ločevanja po ekonomski moči. Omejevanje delov mesta na prebivalce nižjega in višjega družbenega razreda sproži nezaželene pojave kot sta getoizacija in elitizacija določenih mestnih predelov. Kaj menite o tovrstnih soseskah? Kaj če ljudje začnejo ograjevati gozdove in travnike, ker so zasebni? Poznan je že primer slabe prakse: ograjene Glavarjeve rezidence, kjer premožnejši živijo ločeno od drugih.

Slovenska zakonodaja ne predvideva ograjevanja stanovanjskih sosesk in iz tega izhajajočih posledic. Ali potrebujejo investitorji za gradnjo ograjenih sosesk posebna dovoljenja za postavitev visokih ograj? Ali je bila ograditev že zasnovana v izvedbenem delu Odloka o občinskem prostorskem načrtu MOL?

Prosimo za stališče Mestne občine Ljubljana do gradenj tovrstnih naselij.

Na svetniško vprašanje podajamo naslednji odgovor:

Z veljavnim Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 80 Grad Bokalce (Uradni list RS, št. 64/14) – v nadaljevanju OPPN, je območje razdeljeno na tri večje prostorske enote, od katerih je severni del namenjen gradnji prostostoječih enostanovanjskih stavb in stanovanjskih dvojčkov, jugozahodni del je namenjen gradnji oskrbovanih stanovanj ali hotela s spremljajočimi dejavnostmi, jugovzhodni del pa je namenjen prenovi gradu z dopolnitvami za širšo paleto možnih programov.

Faznost izvajanja posameznih prostorskih enot je vezana na pogoj izvedbe rekonstrukcije dela Ceste na Bokalce in potrebne komunalne infrastrukture. Izvedba enote z oskrbovanimi stanovanji lahko sledi izvedbi gradnje v severnem delu ali izvedbi etape znotraj faze prenove grajskega kompleksa. Prenova gradu in dopolnitev bi se lahko izvajala tudi kot samostojna prva faza.

OPPN v severnem delu omogoča gradnjo prostostoječih enostanovanjskih stavb in stanovanjskih dvojčkov. Stavbe so postavljene v štiri nize vzporedno s plastnicami terena. Po dva niza se navezujeta na dve interni dovozni cesti, ki predstavljata območje umirjenega prometa.. Dovoz na interni dovozni cesti je preko priključka s Ceste na Bokalce na vzhodni strani območja. Med srednjima nizoma je skupna površina, namenjena izvedbi pešpoti in zelenic, ki pripada vsem stavbam v prostorski enoti. Nizi stavb so členjeni v smeri sever-jug s peš povezavami, ob katerih so zasajena drevesa. Stavbe so priključene na javno kanalizacijsko omrežje za komunalne odpadne vode preko internih in skupinskih priključkov.

Po južnem in zahodnem robu severnega dela je predvidena 3m široka javna pešpot, ki služi tudi intervenciji, dostopu do gozda in do prečrpalnice Brdo. Nova javna razsvetljava je načrtovana v Cesti na Bokalce in javni pešpoti.

Glede ograjevanja je v OPPN za severni del navedeno, da so parcele, namenjene gradnji stavb, lahko ograjene s striženimi živicami, visokimi do 0,70 m. Živice morajo biti od roba internih dovoznih cest odmaknjene najmanj 1,50 m. Površina med živico in interno cesto je oblikovana kot del obulične ureditve z zelenico in drevesi. Prostor na južni strani internih dovoznih cest je urejen kot zelenica ali predvrt. Podana je usmeritev, da naj bodo višinske razlike na parcelah v čim večji možni meri premoščene z ozelenjenimi brežinami in opornimi zidovi, ki so lahko visoki največ 1,00 m. Višji oporni zidovi so dopustni le, če so vključeni v arhitekturno zasnovo, na primer kot podaljšana stena stavbe ob uvozih v garažo.

V prostorski enoti v severnem delu so v OPPN predvidena štiri otroška igrišča, katerih ograditev je dopustna z živo mejo ali s transparentno kovinsko ali žičnato ograjo z višino do 1,5 m. Otroška igrišča morajo biti namenjena skupni rabi vseh prebivalcev stanovanjskih stavb v prostorski enoti. Otroška igrišča morajo biti odmaknjena od prometnic oziroma od njih ločena z zelenjem.

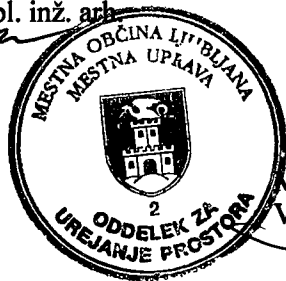
Iz navedenega je razvidno, da ograditev soseske v veljavnem OPPN ni možna.

Lep pozdrav!

Pripravila:

Sintija Hafner Petrovski, univ. dipl. inž. arh.
Višja svetovalka

Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za PIA in prenovo



Mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja oddelka

Poslati:

- MOL MU Služba za organiziranje dela mestnega sveta, vodja službe Matjaž Bregar, matjaz.bregar@ljubljana.si
- MOL MU OUP, MGa, IO, SH, spis