

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 457 DREVESNICA OB LITIJSKI CESTI IN 120 LITIJSKA OD KAJUHOVE DO VZHODNE AC - DEL

I. STALIŠČA DO PRIPOMB, PODANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

PRIPOMBA 1.1

Pripomba se nanaša na nepremičnino na naslovu Litijska cesta 100, na poslovno-stanovanjski objekt in pripadajoče zemljišče. V pripombi je navedeno, da se v aktu zapiše dvofaznost projekta, kar bi pomenilo da v prvi fazi celotna posest Litijske ceste 100 ostane nespremenjena (z možnimi spremembami v primeru širitve Litijske ceste). Navedeno je nestrinjanje z rušitvijo hiše ter odkupom dela zemljišča za ureditev parka ob Litijski cesti. Park se lahko uredi izven parcele, ki pripada objektu na naslovu Litijska cesta 100. Navedeno je tudi nestrinjanje z vrednostjo hiše in parcele in sicer, da je vrednost podcenjena glede na trenutne cene na trgu. Navedeno je tudi nestrinjanje z povezovalno cesto med objekti 2, 3 in 4 saj na načrtih cesta poteka preko obstoječega poslovno-stanovanjskega objekta, kar bi pomenilo rušenje objekta.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 1.1

Pripomba je delno upoštevana.

Pojasnilo: Etapnost izvedbe prostorske ureditve je določena v 23. členu odloka dopolnjenega osnutka OPPN 457 Drevesnica ob Litijski cesti in 120 Litijska od Kajuhove do vzhodne AC – del. Izvedba posegov je načrtovana v dveh etapah, ki lahko potekata sočasno ali kot posamezni etapi na način, da je najprej izvedena etapa 1 z gradnjo stavb 1-2, 4-12 in pripadajočih ureditev. Etapi 1 sledi etapa 2 z gradnjo stavbe 3 s pripadajočimi ureditvami. Obstoječi objekti, na naslovu Litijska cesta 100, se nahajajo v prostorskih enotah PE2, C1/2 in C2. Izvedba ureditev v prostorskih enotah PE2 in C1/2 je načrtovana v etapi 2, kar pomeni, da vse nepremičnine iz pripombe lahko ostanejo nespremenjene do pričetka izvedbe etape 2. Pred etapo 2 pa mora biti izvedena dovozna cesta v prostorski enoti C1/2 in povezana z dovozno cesto v sosednjih prostorskih enotah C1/1 in C1/3, kar pomeni, da je treba za izvedbo dovozne ceste odstraniti obstoječe objekte na naslovu Litijska cesta 100.

Pripomba glede ureditve parka ob Litijski cesti je delno že upoštevana. Ureditev zelenih površin in drevoreda v prostorski enoti C2 je časovno pogojena le z izvedbo širitve Litijske ceste, na način, da se območje C2 lahko ureja do pričetka širitve Litijske ceste. Ureditev zelenih površin in drevoreda v prostorski enoti C2 je opredeljena z etapama 1 in 2. Ureditev odprtih površin za javno rabo, ureditev prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju OPPN je dopustno izvajati v posameznih ločenih etapah, kar pomeni, da zemljišče z obstoječimi objekti na naslovu Litijska cesta 100 v etapi 1 ostaja nespremenjeno.

Pripombe glede ocenjene vrednosti nepremičnine na naslovu Litijska cesta 100 se ne upošteva. V Elaboratu ekonomike so prikazani podatki o ocenjeni vrednosti nepremičnine, ki so povzeti iz javno dostopnega Portala množičnega vrednotenja nepremičnin. Gre za posplošeno vrednost, izračunano po modelu vrednotenja za hiše (HIŠ) na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1). Elaborat ekonomike predstavlja le oceno stroškov investicije in ne predstavlja končne odkupne vrednosti nepremičnin.

PRIPOMBA 1.2

Pripomba se nanaša na ureditev križišča z Litijsko cesto, Potjo na Breje in območjem OPPN ter na morebitno prestavitev bodoče preurejene Poti na Breje. Vlagatelj pripombe prosi, da se omenjeno križišče ne širi iz obstoječih gabaritov z izjemo potrebnega dovoza do območja OPPN 457. Širitev križišča v smeri Poti na Breje bi za stanovalce pomenila bistveno poslabšanje bivalnih razmer ter posege v obstoječe ograje ter vegetacijo. V skrajnem primeru vlagatelj pripombe predlaga širjenje križišča v smeri, kjer ni obstoječih hiš, torej proti severovzhodu. V primeru, da se Pot na Breje rekonstruira in obenem tudi širi, predlagajo, da se širitev izvede v smeri vzhoda, oziroma, da bo vsaj 1-2 m odmaknjena

od obstoječih objektov ob Poti na Breje. V sklopu rekonstrukcije Poti na Breje naj se umesti tudi eno ali dve hitrostni oviri.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 1.2

Pripomba se ne upošteva.

Pojasnilo: V OPN MOL je Pot na Breje, vključno s priključkom na Litijsko cesto, označena kot os lokalne krajevne ceste. OPPN 457 Drevesnica ob Litijski cesti in 120 Litijska od Kajuhove do vzhodne AC – del ne obravnava ureditve Poti na Breje na nivoju projektne dokumentacije. V Elaboratu ekonomike je podana ocenjena vrednost investicije ureditve Poti na Breje in dela Trpinčeve ulice, in izkazuje ocenjene finančne posledice prostorskega načrta za potrebe urejanja javne gospodarske in družbene infrastrukture. Projekt za izvedbo Poti na Breje ter dela Trpinčeve ulice ne bo načrtovan na podlagi predmetnega OPPN, temveč bo postopek izvedbe potekal ločeno od postopka izvedbe načrtovanih ureditev na podlagi OPPN 457.

PRIPOMBA 1.3

Pripomba se nanaša na izločitev zemljišč s parc. št. 1322/5, 1322/1, 1322/6, 1322/2, 1322/3 in 1322/4, vse k. o. Bizovik, iz EUP GO-260 in iz območja urejanja z OPPN ter spremembo namenske rabe omenjenih zemljišč iz splošnih večstanovanjskih površin (SSsv) v splošne eno- in dvostanovanjske površine (SSse), za potrebe nadomestne gradnje nove enostanovanjske hiše. Z načrtovano novo stanovanjsko sosesko, razširitvijo obstoječega križišča Litijske ceste s Potjo na Breje in širitvijo Litijske ceste v štiripasovnico pomeni, da bo širitev severno od OPPN posegala tudi v GO-260 oziroma na območje obstoječih stavb na zemljiščih.

Severni del OPPN 457 in južni del OPPN 136 je že sedaj v območju preseganja vrednosti hrupa za II. in III. stopnjo varstva pred hrupom, z načrtovano gradnjo stavb s trgovsko-poslovno dejavnostjo in večstanovanjskih stavb z okoli tisoč novimi prebivalci, pa bo raven hrupa ti ob Litijski cesti krepko čezmerna in neprimerna za bivalne prostore, ki so že sedaj od ceste oddaljeni samo 1 meter. Raven hrupa bo z gradnjo trgovsko-poslovnih ter stanovanjskih stavb neprimerna za bivanje, zato želi vlagatelj pripombe pridobiti gradbeno dovoljenje za gradnjo enostanovanjske hiše na območju, kjer je raven hrupa pod mejno vrednostjo obremenitve s hrupom za bivalne prostore.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 1.3

Pripomba se ne upošteva.

Pojasnilo: Pripomba se ne nanaša na vsebine občinskega podrobnega prostorskega načrta 457 Drevesnica ob Litijski cesti in 120 Litijska od Kajuhove do vzhodne AC – del, saj območje OPPN ne sega v območje navedenih zemljišč, temveč je del OPPN 136 Nova Hrušica, zato predlog vlagatelja pripombe ni mogoče obravnavati v postopku izdelave OPPN. OPN MOL ID podaja usmeritve za izdelavo OPPN 136 Nova Hrušica, OPPN 457 pa OPPN 136 ne vključuje v izdelavo OPPN 457. Del OPPN 136 (Pot na Breje in del Trpinčeve ceste) je vključen le med ureditve, ki so del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN.

Predloge za izločitev zemljišč iz območij OPPN in predloge sprememb namenske rabe lahko javnost poda v postopku zbiranja pobud za spremembe in dopolnitve OPN MOL ID, ko Mestna občina Ljubljana pristopi k zbiranju pobud za spremembe in dopolnitve OPN MOL ID in zainteresirano javnost pozove k oddaji pobud z obvestilom preko tiskanih medijev in spleta.

Prav tako na predmetna zemljišča ne sega noben izmed v OPPN navedenih posegov: razširitev obstoječega križišča Litijske ceste s Potjo na Breje s pripadajočo gospodarsko javno infrastrukturo, izvedba cestnih ureditev ulice Poti na Breje in dela Trpinčeve ulice, skupaj z ureditvijo odvodnjavanja in cestno razsvetlavo, ter rekonstrukcija Kajuhove ceste od križišča z Litijsko cesto do Kajuhovega mostu.

PRIPOMBA 1.4

Pripomba se nanaša na časovnico načrtovane gradnje. Občana zanima časovni okvir načrtovane gradnje objektov ter kdaj bo možna realizacija za začetek postopka nakupa stanovanj.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 1.4

Pripomba se ne upošteva.

Pojasnilo: Pripomba se ne nanaša na vsebine občinskega podrobnega prostorskega načrta 457 Drevesnica ob Litijski cesti in 120 Litijska od Kajuhove do vzhodne AC – del. Časovni okvir gradnje v Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 457 Drevesnica ob Litijski cesti in 120 Litijska od Kajuhove do vzhodne AC – del ni določen. OPPN za območje, ki je določeno z OPPN, določa pogoje za umestitev objektov v prostor oziroma za izdelavo projektne dokumentacije.

II. STALIŠČA DO PRIPOMB ODBORA ZA UREJANJE PROSTORA

Odbor za urejanje prostora je na 8. redni seji, ki je potekala 19. 3. 2024, obravnaval gradivo za 12. točko predlaganega dnevnega reda 12. seje Mestnega sveta MOL z naslovom Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 457 Drevesnica ob Litijski cesti in 120 Litijska od Kajuhove do vzhodne AC – del.

PRIPOMBA 2.1

Pripomba se nanaša na prostorsko predstavitev načrtovanih gradenj v območju OPPN.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 2.1

Pripomba je upoštevana.

Pojasnilo: Posodobljeni prostorski prikazi so bili izdelani po pripombi, ki je bila podana na 8. redni seji Odbora za urejanje prostora, dne 19. 3. 2024, ter so bili predstavljeni na 12. seji Mestnega sveta MOL, dne 25. 3. 2024. Ob obravnavi predloga OPPN na seji Mestnega sveta MOL bodo ponovno posodobljeni, če bo v fazi predloga prišlo do sprememb zazidalne situacije.

III. STALIŠČA DO PRIPOMB, PODANIH NA SEJI MESTNEGA SVETA

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 457 Drevesnica ob Litijski cesti in 120 Litijska od Kajuhove do vzhodne AC – del je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na 12. seji, dne 25. 3. 2024. Podane so bile naslednje pripombe:

PRIPOMBA 3.1

Povzetek iz magnetograma:

»Mislim, da je vsem prisotnim in širši ljubljanski javnosti dobro poznana problematika dostopnosti oziroma nedostopnosti stanovanj v Ljubljani bodisi za nakup ali najem. En od razlogov je preprosto bistveno premalo zgrajenih novih stanovanj v zadnjih 20 letih glede na pritisk in povpraševanje, ob upoštevanju dejstva, da je Ljubljana ekonomsko in študijsko središče, kamor gravitira večji del Slovenije, kjer svojo posteljo išče več 1000 študentov in dijakov in kjer je razvoj turizma močno povečal obseg ponudbe kratkoročnega oddajanja stanovanj. Vemo, da se gradnja stanovanj oziroma boljše rešeno stanovanjskih sosesk ne prične s tako imenovanim polaganjem temeljnih kamnov, ampak se prične pri prostorskem načrtovanju oziroma sprejemanju prostorskih aktov, kot je ta podrobni prostorski načrt, s katerim se načrtuje gradnja, med drugim večstanovanjskih stavb z nekaj 100 stanovanji. Socialni demokrati pozdravljamo pripravo dopolnjenega osnutka tega podrobnega prostorskega načrta, ga podpiramo in si želimo več takšnih rešitev, seveda ob upoštevanju, da mora zagostitvi poselitve posameznih območij nujno ustrezno slediti tudi zagotovitev kapacitet komunalne infrastrukture ter predvsem javnih programov na področju zdravstvene oskrbe, vrtcev in šol.«

STALIŠČE DO PRIPOMBE 3.1

Pripomba je že upoštevana.

Pojasnilo: Obravnavano območje OPPN se priključuje na obstoječo komunalno infrastrukturo, v okviru njenih obstoječih zmogljivosti. Območje je razmeroma dobro komunalno opremljeno, saj leži ob večji mestni vpadnici, zato ne bo potrebnih večjih dopolnitev obstoječe komunalne infrastrukture. Kapacitete

javnih zdravstvenih ustanov in vrtcev v MOL prostorsko zadoščajo potrebam obravnavanega območja. Proste kapacitete Osnovne šole Božidarja Jakca, vključno s podružnico Hrušica, trenutno omogočajo vključitev dodatnih otrok v program osnovnošolskega izobraževanja Osnovne šole Božidarja Jakca.

PRIPOMBA 3.2

Povzetek iz magnetograma:

»Veseli nas gradnja novih stanovanj, ampak vsakič znova opozarjamo na javno infrastrukturo. Spet bom omenila vrtce, da ne boste rekli, da nič ne vem, baje je načrtovan nov vrtec Nova Hrušica severno od območja ampak zaenkrat ga še ni v proračunskih dokumentih pa tudi v načrtih razvojnih programov za področje predšolske vzgoje ga ni.«

STALIŠČE DO PRIPOMBE 3.2

Pripomba se ne upošteva.

Pojasnilo: V postopku pridobivanja prvih mnenj na osnutek OPPN je bilo pridobljeno tudi prvo mnenje Oddelka MOL za predšolsko vzgojo in izobraževanje. Podano je bilo mnenje, da trenutno za obravnavano območje kapacitete zagotavlja vrtec Otona Župančiča oziroma drugi vrtci v Ljubljani, kamor se bodo lahko otroci iz nove stanovanjske soseske predvidoma lahko tudi vključili.

PRIPOMBA 3.3

Povzetek iz magnetograma:

»Hvala lepa za besedo. Ja jaz se bojim da tu ne bo v tej soseski, da ne bo prostora za študentske sobe pa tko naprej, tako kot je zadeva zasnovana.«

STALIŠČE DO PRIPOMBE 3.3

Pripomba se ne upošteva.

Pojasnilo: V območju gradnja študentskih sob ni načrtovana. Območja, namenjena gradnji dijaških in študentskih domov, so načrtovana v območjih podrobnejše namenske rabe prostora SB – stanovanjske površine za posebne namene, ki so namenjena občasnemu ali stalnemu bivanju različnih skupin prebivalstva (otrok, starejših ljudi, študentov in drugih socialnih skupin). Študentski domovi so praviloma umeščeni v bližino izobraževanih ustanov.

11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine – študentski domovi se lahko gradijo tudi v naslednjih območjih podrobnejše namenske rabe prostora: SSsv – splošne večstanovanjske površine, CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, CDi – območja centralnih dejavnosti za izobraževanje, CDc – območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov ter v vseh območjih, kjer je to določeno s podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji.

V območju OPPN je načrtovana gradnja trgovsko-poslovnih objektov ob Litijski cesti ter večstanovanjskih objektov v južnem delu območja, v katerih je načrtovana gradnja enosobnih, dvosobnih, trosobnih in štirisobnih stanovanj, ki bodo na razpolago različnim skupinam ljudi.

PRIPOMBA 3.4

Povzetek iz magnetograma:

»Hvala za besedo, lep pozdrav vsem. Tudi jaz menim, da vse te gradnje v zadnjih dveh letih ali pa treh letih sploh ne grejo v to kvoto, da rešujemo socialne probleme ali pa ne vem. Ker če pogledate, pohvalil se je Dino Merlin, da je kupil v Schellenburgu, Željko Bebek, razni, ne bom rekel pralci denarja z vzhoda. Denar je večinoma za vse te stavbe špekulativen, večinoma. In potem se mi hvalimo koliko zgradimo stanovanj v Ljubljani, koliko smo rešili stanovanj, mislim koliko smo rešili tega in onega. Nič nismo rešili, čisto nič. Hvala lepa.«

STALIŠČE DO PRIPOMBE 3.4

Pripomba podaja mnenje.

Pojasnilo: Pripomba se ne nanaša na vsebine občinskega podrobnega prostorskega načrta 457 Drevesnica ob Litijski cesti in 120 Litijska od Kajuhove do vzhodne AC – del. Občinski prostorski načrt

Mestne občine Ljubljana (OPN MOL ID) določa več posameznih lokacij v Dravljah, Kašlju, Rožni dolini, mestnemu središču ... za neprofitno stanovanjsko gradnjo JSS MOL.