

II.6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

1. OCENA STANJA, RAZLOGI IN CILJI, ZAKAJ JE AKT POTREBEN

Na podlagi veljavnega Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 449 Ilovica ob Jurčkovi 3 (Uradni list RS, št. 140/22, v nadaljnjem besedilu: OPPN) je investitor, JURČKOVO NASELJE d.o.o., Bravničarjeva ulica 13, 1000 Ljubljana, pridobil gradbeno dovoljenje št. 351-742/2023-6224-65 z dne 13. 12. 2023 ter v območju OPPN pričel z gradnjo večstanovanjske stavbe Jurčkovo naselje.

Skladno z določili veljavnega OPPN so del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN rekonstrukcija Jurčkove ceste, pešpot ob potoku Veliki Galjevec in izvedba avtobusnega postajališča v niši na križišču Jurčkove ceste s Peruzzijevo ulico. Našteti posegi morajo biti skladno z določili veljavnega OPPN izvedeni do pričetka uporabe načrtovanih stavb v območju OPPN. Prometna ureditev širšega območja je načrtovana v večjem obsegu, kot je bilo predvideno v fazi priprave OPPN, in bo po vsej verjetnosti dokončana s časovnim zamikom, zato je treba prilagoditi pogoje glede etapnosti izvedbe prostorskih ureditev.

Poleg opisane spremembe in dopolnitve, ki se nanaša na komunalno opremljanje območja, pobuda zajema tudi spremembo in dopolnitev določil v zvezi z zelenimi strehami na predlog investitorja. Gre za tehnično usklajitev odloka, ki se je pokazala kot potrebna v fazi priprave projektne dokumentacije. Pri manjših stavbnih volumnih (oznake 2, 4 6 in 8) namreč ni mogoče zagotoviti zelene strehe s površino 400 m², zato naj se zahtevana površina s spremembo in dopolnitvijo OPPN ustrezno prilagodi.

2. VELJAVNA URBANISTIČNA DOKUMENTACIJA

2.1. Veljavni prostorski akti

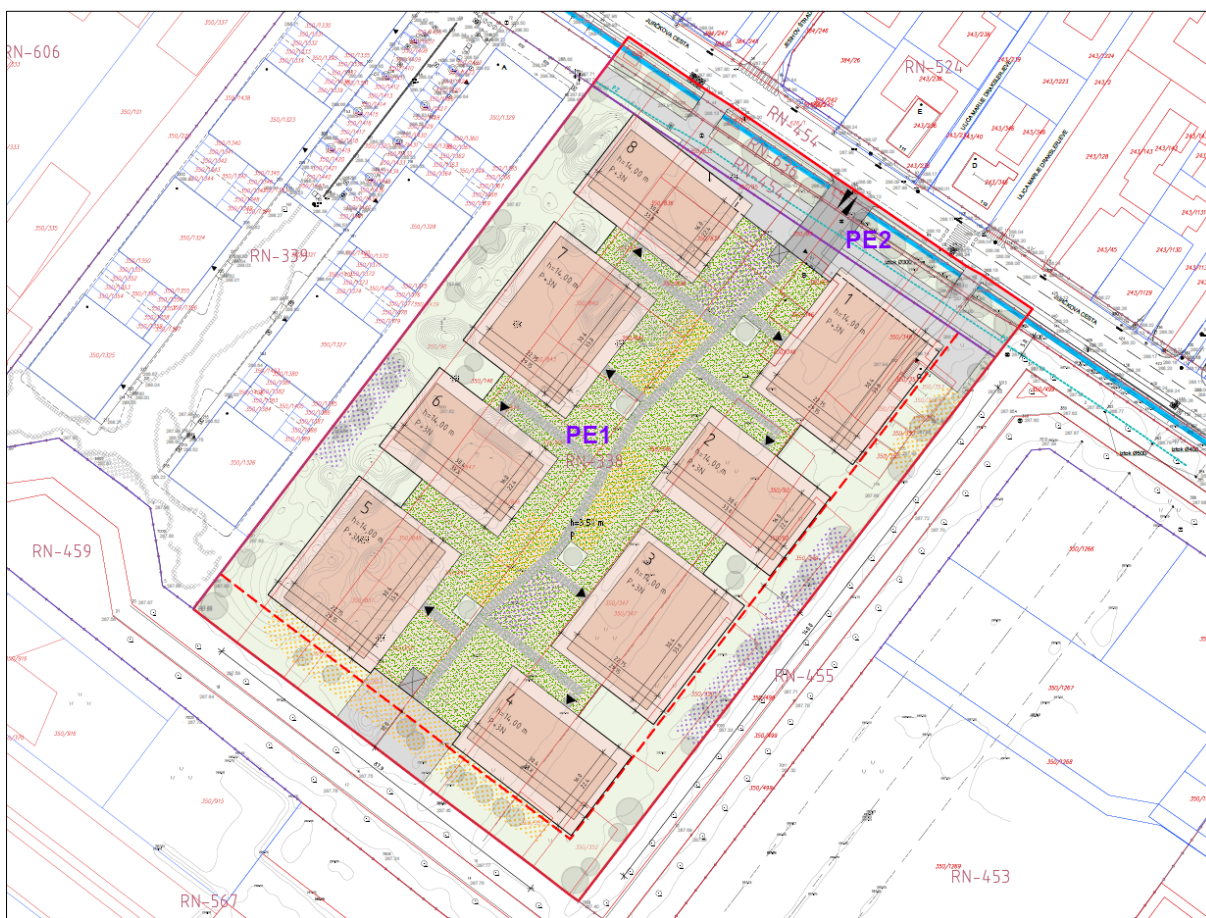
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18), v nadaljnjem besedilu: OPN MOL SD;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvl. razl., 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 in 59/22), v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID;
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 449 Ilovica ob Jurčkovi 3 (Uradni list RS, št. 140/22).

Območje OPPN obsega enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) RN-338 s podrobnejšo namensko rabo CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti, RN-454 s podrobnejšo namensko rabo PC – površine pomembnejših cest in RN-636 s podrobnejšo namensko rabo VC – celinske vode.



Slika 1: Prikaz namenske rabe (vir: OPN MOL ID)

2.2. Izvleček iz veljavnega OPPN

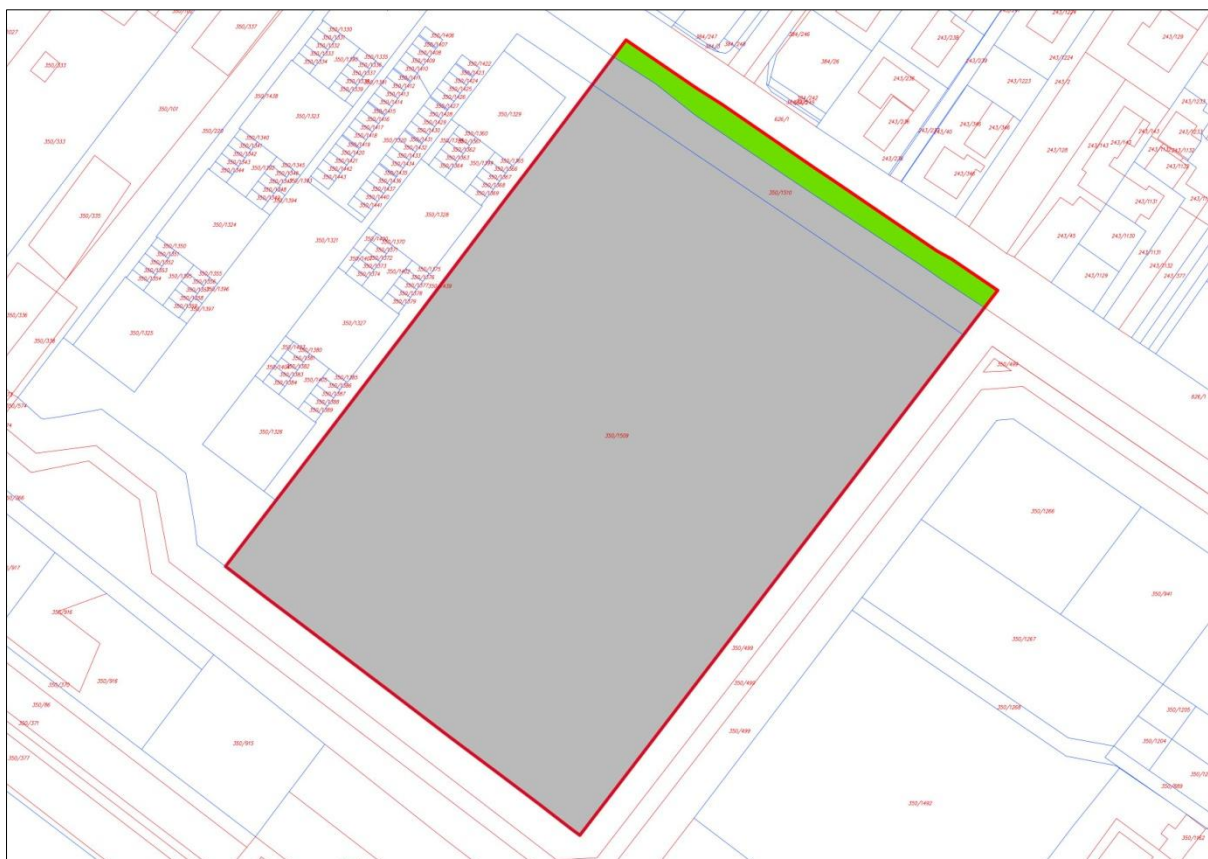


Slika 2: Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe veljavnega OPPN

3. LASTNIŠTVO ZEMLJIŠČ V OBMOČJU OPPN

Trenutno so zemljišča znotraj območja OPPN v lasti podjetja Jurčkovo naselje d.o.o., ki ima v lasti 97 % zemljišč in Mestne občine Ljubljana, ki ima v lasti 3 % zemljišč znotraj območja OPPN.

Katastrska občina	Parcelna številka	Lastnik	Pomerjena površina v m ²
1695	350/1509	Jurčkovo naselje d.o.o.	16.570
1695	350/1510	Jurčkovo naselje d.o.o.	899
1695	626/1	Mestna občina Ljubljana	596
Skupaj			18.065



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- UREJENA MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
- MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
- PARCELNA ŠTEVILKA
- JURČKOVO NASELJE d.o.o.
- MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Slika 3: Prikaz lastništva zemljišč v območju OPPN – prikaz na katastrskem načrtu

4. POGLAVITNE REŠITVE – OBRAZLOŽITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

4.1. Splošno

Predlagajo se spremembe in dopolnitve določil OPPN, ki se nanašajo na:

- etapnost izvedbe prostorskih ureditev (prilagoditev pogojev glede obveznosti izvajanja javne prometne infrastrukture) in
- pogoje za oblikovanje objektov (prilagoditev pogojev za izvedbo zelenih streh).

S spremembami in dopolnitvami se spreminja odlok OPPN. Grafični del OPPN se ne spreminja.

4.2. Spremembe in dopolnitve odloka

11. člen

Skladno s 7. točko 11. člena OPPN mora biti pri vseh stavbnih volumnih in na pohodni ploščadi vsaj 75 % površine strehe (brez svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi) urejenih kot zelena streha, vendar ne manj kot 400,00 m² na posameznem stavbnem volumnu.

Površina streh pri volumnih 2, 4, 6 in 8, brez nujnih instalacijskih naprav in dvigalnega jaška, je manjša kot 400 m², zato zahtevanega pogoja iz OPPN ni mogoče izpolniti.

11. člen odloka se spremeni tako, da zahteva velja samo za streho nad pritličjem ter strehe nad volumni 1, 3, 5 in 7.

22. člen

Skladno s tretjim odstavkom 22. člena OPPN je določeno, da je do začetka uporabe dela stavbe, ki bo zgrajen v podetapi 1, treba zgraditi:

- javno vodovodno omrežje v območju OPPN,
- transformatorsko postajo z navezavo na obstoječe srednjenapetostno omrežje,
- navezavo na elektronsko komunikacijsko omrežje,
- rekonstrukcijo Jurčkove ceste z novo obrabno plastjo vozišča na Jurčkovi cesti (v nadaljnjem besedilu: tihi asfalt), ki bo zagotovila znižanje imisije hrupa zaradi prometne obremenitve vsaj za 1 dBA, na odseku vzdolž območja OPPN ter najmanj 100,00 m vzhodno in 100,00 m zahodno od območja,
- avtobusno postajališče v niši na križišču Jurčkove ceste s Peruzzijevo ulico,
- pešpot ob potoku Veliki Galjevec (v nadaljnjem besedilu: varna pešpot).

V fazi priprave OPPN je bila načrtovana rekonstrukcija Jurčkove ceste, ki je skladno z izdelanim elaboratom ekonomike zajemala osnovno preplastitev vozišča, ureditev prometne signalizacije, izvedbo cestne razsvetljave in odvodnjavanje ceste. Po uveljavitvi OPPN je Mestna občina pristopila k celoviti prometni preureditvi celotne Jurčkove ceste, ki je predvidena v načrtu razvojnih programov Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: NRP) št. 7560-23-1101 Komunalno opremljanje stavbnih zemljišč – območje urejanja OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3 in NRP št. 7560-19-0859 Komunalno opremljanje stavbnih zemljišč – območje urejanja OPPN 391 Jurčkova zahod (Odlok o proračunu MOL za leto 2024, Uradni list RS, št. 121/23). Izvedba celovite prometne ureditve Jurčkove ceste, ki bo izboljšala prometno pretočnost ter varnost predvsem za pešce in kolesarje, bo izvedena v prostorsko omejenem koridorju, zato zahteva daljši proces načrtovanja, kot bi bil potreben za rekonstrukcijo v prvotno načrtovanem obsegu. Rekonstrukcija s celovito prometno preureditvijo Jurčkove ceste bo po vsej verjetnosti časovno zamaknjena glede na načrtovan zaključek gradnje stavb s pripadajočimi ureditvami v območju OPPN. V okviru celovite prometne ureditve Jurčkove ceste bodo urejena tudi postajališča. Zaradi zamika del pri celoviti prometni ureditvi Jurčkove ceste je nejasen tudi termin dokončanja varne pešpota, ki bo zagotavljala varen peš dostop do šole in vrtca.

Predlaga se sprememba določil OPPN na način, da celovita rekonstrukcija Jurčkove ceste, varna pešpot ter izvedba avtobusnega postajališča v niši na križišču Jurčkove ceste s Peruzzijevo ulico niso pogoj za pričetek uporabe stavb v območju OPPN. Predlagana sprememba bo omogočila uporabo stavb takoj po izvedeni gradnji s priključitvijo na Jurčkovo cesto v obstoječem profilu. Ureditve v območju OPPN so načrtovane tako, da bo končna prometna ureditev širšega območja mogoča tudi s časovnim zamikom, torej po pričetku uporabe načrtovane stavbe. Prostorska enota PE2 je z veljavnim OPPN določena kot javna površina, na kateri je do rekonstrukcije in širitve Jurčkove ceste dopustna ureditev zelenice in dostopov do načrtovane stavbe v območju OPPN.

22. člen odloka se spremeni tako, da rekonstrukcija Jurčkove ceste, gradnja avtobusnega postajališča v niši na križišču Jurčkove ceste in Peruzzijeve ulice ter varna pešpot niso več pogoj do začetka uporabe stavbe.

Do začetka uporabe dela stavbe, ki bo zgrajen v podetapi 1, je treba zgraditi:

- javno vodovodno omrežje v območju OPPN,
- transformatorsko postajo z navezavo na obstoječe srednjenapetostno omrežje, in

- navezavo na elektronsko komunikacijsko omrežje.

Z spremembami in dopolnitvami OPPN ni določen rok za izvedbo:

- rekonstrukcije Jurčkove ceste, vključno z avtobusnimi postajališči, in
- varne pešpoti.

V nadaljnjih fazah načrtovanja bo skladno z določili 28. člena OPPN (varstvo pred hrupom) izdelan elaborat zaščite pred hrupom v stavbah, kjer bo na podlagi meritev preverjeno, če je treba že pred pričetkom gradnje stavb izvesti novo obrabno plast vozišča, ki bo zagotovila znižanje imisije hrupa zaradi prometne obremenitve Jurčkove ceste, na odseku vzdolž območja OPPN ter 100,00 m vzhodno in 100,00 m zahodno od območja. Če se izkaže, da je nova obrabna plast vozišča potrebna že pred izvedbo rekonstrukcije Jurčkove ceste, bo v zvezi s tem potreben dogovor med investitorjem in Mestno občino Ljubljana, z oddelkom mestne uprave, pristojnim za načrtovanje in izvedbo gospodarske javne infrastrukture.