



Številka: 35023-29/2020-50

Datum: 23. 9. 2021

Mestna občina Ljubljana  
Mestni svet

**ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

**PRIPRAVILA:** Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,  
Oddelek za urejanje prostora

**ZUNANJI  
STROKOVNJAK:** /

**NASLOV:** Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 273 Tovel (za enoto urejanja prostora VI-521 ter dele enot urejanja prostora VI-371, VI-372, VI-374 in VI-672)

**POROČEVALCA:** mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje prostora  
mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovu

**PRISTOJNO  
DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora

**PREDLOG SKLEPA:**

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 273 Tovel (za enoto urejanja prostora VI-521 ter dele enot urejanja prostora VI-371, VI-372, VI-374 in VI-672).

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Janković

**Priloge:**

- predlog sklepa z obrazložitvijo
- izsek iz OPN MOL – ID s prikazom meje območja lokacijske preveritve
- Izsek iz OPPN s prikazom meje območja lokacijske preveritve

Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ..... seji dne ..... sprejel

## S K L E P

**o lokacijski preveritvi za del območja Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 273 Tovel (za enoto urejanja prostora VI-521 ter dele enot urejanja prostora VI-371, VI-372, VI-374 in VI-672)**

### 1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišče, ki obsega naslednje parcele ali dele parcel v katastrski občini 1723 Vič: 1728/23, 1728/26, 1731/11 in 2002/62. Območje lokacijske preveritve se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 273 Tovel (za enoto urejanja prostora VI-521 ter dele enot urejanja prostora VI-371, VI-372, VI-374 in VI-672) (Uradni list RS, št. 108/20; v nadaljnjem besedilu: OPPN) ter se po določitvah OPPN nahaja v prostorski enoti S, po določitvah Odloka 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 in 78/19 – DPN) pa se nahaja v enoti urejanja prostora VI-521 s podrobnejšo namensko rabo SSsv – splošne večstanovanjske površine.

### 2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja iz drugega stavka tretjega odstavka 22. člena OPPN, ki določa, da mora biti pred začetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S izvedena 1A faza protipoplavnih ukrepov, določenih z Uredbo o državnem prostorskem načrtu za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 72/13 in 3/17; v nadaljnjem besedilu: DPN), in sicer tako, da mora biti 1A etapa protipoplavnih ukrepov, določenih z DPN, izvedena pred začetkom uporabe načrtovane stavbe v prostorski enoti S.

Odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja iz prejšnjega odstavka je dopustno pod naslednjima pogojema:

- v času gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S je treba zagotavljati koridor za pretakanje poplavne vode na južni strani območja OPPN proti vtočnemu lijaku,
- v času gradnje je treba varovati gradbeno jamo pred vdorom površinske vode z namestitvijo protipoplavnih vreč ali z izvedbo nasipa višine do 0,35 m na notranji strani gradbiščne ograje. Z vrečami in nasipi je treba preusmeriti tok poplavnih vod mimo gradbene jame proti Mestni Gradaščici.

### 3. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati osmi dan po objavi.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2380.

Številka: 35023-29/2020-

Ljubljana,

Župan

Mestne občine Ljubljana

*Zoran Janković*

### Obrazložitev

## **predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 273 Tovel (za enoto urejanja prostora VI-521 ter dele enot urejanja prostora VI-371, VI-372, VI-374 in VI-672)**

### **I. PRAVNI TEMELJ**

Pravni temelj za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 273 Tovel (za enoto urejanja prostora VI-521 ter dele enot urejanja prostora VI-371, VI-372, VI-374 in VI-672) sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki določa:
  - v drugi alineji 127. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu;
  - v prvem odstavku 129. člena, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere;
  - v 131. členu, ki ureja postopek lokacijske preveritve, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne ter da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena ZUreP-2;
- Statut Mestne občine Ljubljana Statuta (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema odloke in druge akte Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL).

### **Zakon o urejanju prostora in lokacijska preveritev**

ZUreP-2 je uvedel lokacijsko preveritev kot dodaten instrument prostorskega načrtovanja. Lokacijsko preveritev zakon določa v 127. do 133. členu.

S sklepom o lokacijski preveritvi se na podlagi pobude investitorja omogoči individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev brez spremembe prostorskega akta.

Zakon določa, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, zakon za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v prostorskem aktu. (*ZUreP-2, 127. člen, druga alineja*).

Objektivne okoliščine iz prvega odstavka 129. člena so:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta. (*ZUreP-2, 129. člen, drugi odstavek*)

Ne glede na prvi in drugi odstavek 129. člena ZUreP-2 lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
  - gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;
  - investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.
- (ZUreP-2, 129. člen, tretji odstavek)*

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
  - se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
  - ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
  - ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.
- (ZUreP-2, 129. člen, četrti odstavek)*

Sklep o lokacijski preveritvi je glede vsebin, ki so z njim določene, obvezna podlaga za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in izvedbo posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno. *(ZUreP-2, 133. člen, prvi odstavek)*

Sklep o lokacijski preveritvi za namen iz druge in tretje alineje 127. člena zakona preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od njegove izdaje, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja. *(ZUreP-2, 133. člen, tretji odstavek)*

## II. RAZLOGI IN CILJI, ZARADI KATERIH JE AKT POTREBEN, TER OCENA STANJA

### A. POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

**Pobuda:** MOL je pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve prejela 21. 12. 2020.

Pobuda je bila dana za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev. S pobudo je predlagano individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja določenega v drugem stavku tretjega odstavka 22. člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 273 Tovil (za enoto urejanja prostora VI-521 ter dele enot urejanja prostora VI-371, VI-372, VI-374 in VI-672) (Uradni list RS, št. 108/20; v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki določa, da mora biti pred pričetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S izvedena 1A faza protipoplavnih ukrepov, določenih z Uredbo o državnem prostorskem načrtu za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 72/13 in 3/17; v nadaljnjem besedilu: DPN).

**Pobudniki:** Pobudo za izvedbo postopka so podali:

DRACO, d.o.o., Savska cesta 14, 1000 Ljubljana,  
 URBANA OAZA, d.o.o., Vinogradniška pot 7b, 6280 Ankaran in  
 INTERLOOCK, d.o.o., Kampolin 113, 6320 Portorož.

Pobudniki so lastniki pretežnega dela zemljišč, ki jih lokacijska preveritev obravnava.

**Izdelovalec:** Izbrani izdelovalec elaborata za investitorja je Šabec Kalan Šabec – arhitekti Mojca Kalan Šabec, s.p., Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana.

**Elaborat:** Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za del območja OPPN 273 Tovil (del EUP VI-521) (v nadaljnjem besedilu: Elaborat lokacijske preveritve). MOL je v skladu s četrtem odstavkom 131. člena ZUreP-2 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-2 in prostorskimi akti MOL.

**Plačilo stroškov:** MOL je 14. 4. 2021 izdala sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve – 2. člen Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v MOL (Uradni list RS, št. 41/18). Pobudnik je stroške v višini 2.500 eurov poravnal 15. 4. 2021.

**Identifikacijska številka:** Ministrstvo za okolje in prostor je na poziv MOL izdalo identifikacijsko številko lokacijske preveritve, ki jo ima ta v zbirki prostorskih aktov: 2380.

**Mnenja nosilcev urejanja prostora:** Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je MOL 11. 6. 2021 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

MOL je mnenja nosilcev urejanja prostora prejela med 21. 6. 2021 in 20. 8. 2021 – natančneje so navedena v nadaljevanju (točka E).

**Javna razgrnitev:** MOL je elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 15 dni, in sicer v času od 29. 7. 2021 do 13. 8. 2021.

Gradivo je bilo razgrnjeno na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave MOL, na sedežu Četrtna skupnosti Vič in na spletnem naslovu <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>.

O javni razgrnitvi je skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 MOL pisno obvestila tudi lastnike obravnavanih in sosednjih zemljišč ter pobudnika.

**Pripombe z javne razgrnitve:** V času javne razgrnitve je MOL prejela dvajset pripomb, ki jih je proučila in do njih zavzela stališča, ki so sestavni del tega gradiva za obravnavo na mestnem svetu.

**Vodenje postopka:** Postopek lokacijske preveritve vodi mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., ki v skladu z ZUreP-2 izpolnjuje pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

## B. NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

### Območje, lokacija

Območje lokacijske preveritve se nahaja v Četrtni skupnosti Vič, južno od vodotoka Gradaščica. Na južni strani območje meji na skladiščno poslovni kompleks (bivša tovarna Tovil), na vzhodni strani na stanovanjsko pozidavo, na zahodni strani pa na zelene površine ob parkirišču trgovskega centra Interspar. Območje je poraslo z drevjem, znotraj katerega stojijo zaradi dotrajanosti večinoma podrte stavbe – ruševine. Teren je raven. Dostop do območja je na vzhodni strani po Koprski ulici. Na robu območja poteka tudi javna komunalna in energetska infrastruktura ter elektronsko komunikacijsko omrežje. Območje se nahaja v katastrski občini 1723 Vič. Površina celotnega območja OPPN znaša 17.940 m<sup>2</sup>. Skupna površina območja lokacijske preveritve pa znaša 9.622 m<sup>2</sup>.

Zemljišča, ki so predmet lokacijske preveritve, se skladno z Odlokom 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 in 78/19 – DPN; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL – ID) nahajajo v enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) VI-521 z namensko rabo SSsv – splošne večstanovanjske

površine, ki se ureja z OPPN. Območje OPPN je razdeljeno na več prostorskih enot, lokacijska preveritev obravnava del prostorske enote S v območju OPPN.



*Prikaz območja OPPN in območja lokacijske preveritve na aerofoto posnetku*



*Prikaz območja OPPN in lokacijske preveritve na izseku iz OPN MOL – ID*

### Stanje

Zemljišča v območju lokacijske preveritve so nepozidana, razen na severni strani območja, kjer so ruševine odstranjenega objekta.

### Namen

Investitorji nameravajo v skladu z OPPN v prostorski enoti S zgraditi večstanovanjsko stavbo z dopustnim poslovnim programom v pritličju. Na območju je predvidena gradnja 140 stanovanj, od tega največ 60 oskrbovanih stanovanj ter pripadajoče garažne površine v kleti stavbe. Sočasno z načrtovano gradnjo v prostorski enoti S je ob Gradaščici predvidena ureditev javne obvodne parkovne površine z zagotovitvijo peš in kolesarske povezave ob vodotoku.

V skladu z drugim stavkom tretjega odstavka 22. člena OPPN mora biti pred začetkom gradnje načrtovane stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S izvedena 1A faza protipoplavnih ukrepov, določenih z DPN.

Investitorji predlagajo, da se z lokacijsko preveritvijo preveri dopustnost pričetka gradnje načrtovane stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S v območju OPPN že pred izvedbo protipoplavnih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN.

Območje OPPN se glede ogroženosti z visokimi vodami uvršča v razred majhne poplavne nevarnosti, manjši del pa v območje srednje poplavne nevarnosti.

V fazi priprave OPPN je bila izdelana Hidrološko hidravlična študija v sklopu priprave OPPN Tovil, št. L36/19, ki jo je izdelal IZVO-R d. o. o., v septembru 2019 (v nadaljnjem besedilu: hidrološko hidravlična študija), s katero je bilo ugotovljeno, da je znotraj območja OPPN mogoče izvesti omilitvene ukrepe za varstvo pred poplavami, ki bodo zmanjšali ranljivost načrtovane stavbe in zagotovili, da se poplavna ogroženost obstoječih stavb zaradi načrtovane gradnje ne bo povečala. Z gradnjo stavb bi bilo tako z izvedbo omilitvenih protipoplavnih ukrepov mogoče pričeti že pred izvedbo celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z DPN. Poplavna varnost območja OPPN, ki je ogroženo s stoletnimi visokimi vodami, bo s celovitimi protipoplavnimi ukrepi, načrtovanimi z etapo 1A DPN, izboljšana. Omilitveni protipoplavni ukrepi, ki pa bi omogočili gradnjo in uporabo stavb v območju OPPN že pred izvedbo celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z etapo 1A DPN, so povzeti v OPPN, natančneje v 34. členu. Da so načrtovane rešitve ustrezne, brez dodatnih pogojev, da se izvedejo še protipoplavni ukrepi načrtovani z 1A etapo DPN, je v fazi priprave OPPN potrdilo tudi pozitivno mnenje Republike Slovenije, Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije Republike Slovenije za vode, Sektorja območja srednje Save, Vojkova cesta 52, Ljubljana, št. 35022-2/2020-3 z dne 30. 1. 2020. V postopku priprave OPPN je bil izveden tudi postopek celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljnjem besedilu: CPVO) in pridobljeno mnenje o ustreznosti CPVO s strani Republike Slovenije, Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za okolje, Sektorja za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska

cesta 47, Ljubljana, št. 35409-19/2020/6 z dne 3. 4. 2020, ki prav tako ni pogojevalo, da je za poseg treba izvesti protipoplavne ukrepe, načrtovane z 1A etapo DPN.

V fazi sprejemanja OPPN še ni bila znana časovnica glede izvajanja protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, zato je Mestni svet MOL na podlagi amandmaja, v OPPN naknadno dodal določilo, da morajo biti pred pričetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S vseeno izvedeni tudi protipoplavni ukrepi, načrtovani z 1A etapo DPN, čeprav za načrtovane posege v območju OPPN ti niso bili pogojevani na podlagi izdelane hidrološko hidravlične študije in tudi niso bili zahtevani s strani nosilcev urejanja prostora niti s strani Ministrstva za okolje in prostor v postopku CPVO.

V času po uveljavitvi OPPN je bil s strani Republike Slovenije izbran izvajalec del za celovite protipoplavne ukrepe, načrtovane z DPN. Dne 9. 12. 2020 sta Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode kot naročnik in Hidrotehnik vodnogospodarsko podjetje d.o.o. kot izvajalec, sklenila pogodbo za »Projektiranje in gradnjo projekta Protipoplavna ureditev porečja Gradaščice – etapa 1A«. V 10. členu pogodbe je določen rok dokončanja del, to je 1.698 dni od podpisa pogodbe, ki se izteče v avgustu 2023. Za del posegov pa je bilo tudi že izdano gradbeno dovoljenje (št. 35105-126/2020-2550-57 z dne 10. 5. 2021).

Navedeni prostorski pogoj zadržuje investitorje pri pridobitvi gradbenega dovoljenja in posledično pričetku gradnje. V času izvajanja posegov, načrtovanih z DPN, in skladno z zgoraj navedeno pogodbo, bi investitorji lahko pridobili vsa potrebna mnenja k projektni dokumentaciji in tudi gradbeno dovoljenje ter pričeli z gradnjo načrtovane stavbe v prostorski enoti S in pripadajočih ureditev. Na ta način bi investitorji bistveno skrajšali čas do realizacije svojega projekta, pri čemer bi bili posegi, načrtovani z 1A etapo DPN, zaključeni do uporabe načrtovanih stavb. Pogojevanje pričetka gradnje načrtovane stavbe z realizacijo protipoplavnih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z DPN, za investitorje predstavlja veliko ekonomsko škodo zaradi do sedaj vloženih sredstev v projekt (strošek nakupa zemljišč in priprave dokumentacije za investicijo).

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v drugem stavku tretjega odstavka 22. člena OPPN, ki začetek gradnje večstanovanjske stavbe v prostorski enoti S pogojuje z izvedbo 1A etape protipoplavnih ukrepov, določenih z DPN.

S predlaganim odstopanjem od zgoraj navedenega prostorskega izvedbenega pogoja bi investitorji lahko dosegli investicijski in gradbeni namen, in sicer izgradnjo večstanovanjske stavbe s pripadajočimi ureditvami, katero bi lahko pričeli neodvisno od izvajanja 1A etape DPN, na izvedbo katere nimajo vpliva. Hkrati pa bo na podlagi že sklenjene pogodbe za »Projektiranje in gradnjo projekta Protipoplavna ureditev porečja Gradaščice – etapa 1A« pogoj za uporabo stavb realizirana 1A etapa DPN, ki bo izboljšala poplavno varnost širšega območja.

OPPN sicer že določa omilitvene ukrepi, ki bodo omogočili gradnjo in uporabo stavb v območju OPPN že pred izvedbo celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z etapo 1A DPN. Ti ukrepi so določeni v prvem stavku tretjega odstavka 22. člena in v 34. členu OPPN in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

S predlaganim sklepom o lokacijski preveritvi pa sta podana še dva dodatna pogoja, ki bosta zagotovila čimbolj neoviran pretok površinske vode preko območja OPPN, in sicer:

- v času gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S je treba zagotavljati koridor za pretakanje poplavne vode na južni strani območja OPPN proti vtočnemu lijaku,
- v času gradnje je treba varovati gradbeno jamo pred vdorom površinske vode z namestitvijo protipoplavnih vreč ali z izvedbo nasipa višine do 0,35 m na notranji strani gradbiščne ograje. Z vrečami in nasipi je treba preusmeriti tok poplavnih vod mimo gradbene jame proti Mestni Gradaščici.

Drugi pogoj je bil oblikovan na podlagi strokovnega mnenja "Dodatno varovanje gradbišča objekta TOVIL v času gradnje do izvedbe ureditve v sklopu Projekta Gradaščica – faza 1A", IZVO-R, d.o.o. v aprilu 2021, iz katerega izhaja, da je za zaščito gradbišča treba namestiti protipoplavne vreče ali izvesti

nasipa višine do 0,35 m na notranji strani gradbiščne ograje. To je še dodatni varovalni ukrep, ki bo v primeru obilnejših padavin preprečeval vdor površinske vode v območje gradbene jame. Z vrečami in nasipi je treba preusmeriti tok poplavnih vod mimo gradbene jame proti Mestni Gradaščici, s čimer se pred poplavnimi vodami varuje tudi okoliške prebivalce.

### **C. DOLOČILO OPPN, ZA KATERO SE PREDLAGA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA POGOJA**

#### **Veljavni akt**

Skladno z 22. členom OPPN, ki določa pogoje glede etapnosti gradnje, mora biti pred začetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S izvedena 1A faza protipoplavnih ukrepov, določenih z DPN. Tretji odstavek 22. člena se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na besedilo drugega stavka, ki je podčrtano):

»(3) Pred začetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S je treba izvesti zatravljen vtočni lijak, vtočni jašek z grabljami in odvodni kanal do Mestne Gradaščice, ki bodo zagotovili odvodnjavanje poplavnih vod z jugovzhodnega dela območja OPPN. Pred začetkom gradnje mora biti izvedena 1A faza protipoplavnih ukrepov, določena z Uredbo o Državnem prostorskem načrtu za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v Občini Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 72/13 in 3/17).«.

### **D. OBSTOJ OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN IN IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV**

Z lokacijsko preveritvijo se skladno s 129. členom ZUreP-2 lahko dopusti možnost individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev.

#### **D.1 Obstoj objektivnih okoliščin**

*Obrazložitev objektivnih okoliščin:*

Objektivni okoliščini, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju, sta naslednji:

- a) obstoj omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo in fizične lastnosti zemljišča, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije in terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja;
- b) uporaba nove tehnične rešitve, ki med pripravo in sprejetjem OPPN ni bila uporabljena, pa je primernejša z vidika doseganja ciljev urejanja prostora. tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora,

Pravno podlago za predlagano odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja v OPPN predstavljata prva in druga alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Ad a)

Drugi stavek tretjega odstavka 22. člena OPPN kot pogoj za začetek gradnje večstanovanjske stavbe s spremljajočimi ureditvami v prostorski enoti S določa izvedbo 1A faze protipoplavnih ukrepov, določenih z DPN. Pričetek načrtovane gradnje stavbe in pridobitev gradbenega dovoljenja za stavbo sta tako vezana na izpolnitev pogojev in dokončanje protipoplavnih ukrepov iz 1A faze oziroma etape, kot jo opredeljuje DPN. Protipoplavni ukrepi iz 1A etape DPN se bodo izvedli na oddaljeni lokaciji, na zemljiščih, ki niso v lasti investitorjev, temveč so v lasti Republike Slovenije. Navedeno pomeni, da investitorji svoje gradbene investicijske namere ne morejo izpolniti vse dokler protipoplavni ukrepi iz 1A etape DPN niso izvedeni, s tem pa se jim povzročajo nesorazmerni stroški. Glede na zgoraj navedeno so podani opredelilni znaki objektivne okoliščine iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-1, in sicer:



- obstoji omejujoča okoliščina v zvezi z lokacijo (t. j. investitorji ne morejo pričeti z gradnjo vse do avgusta 2023, dokler niso izvedeni protipoplavni ukrepi 1A etape iz DPN, omejujoča okoliščina se nanaša na lokacijo, in sicer prostorsko enoto S),
- investitorji na omejujoče okoliščine ne morejo vplivati (t. j. izvedba protipoplavnih ukrepov je v pristojnosti državnih organov in ne investitorjev, saj se bodo protipoplavni ukrepi izvajali skladno s pogodbo, ki jo je z izvajalcem sklenila Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode),
- omejujoče okoliščine onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja (t. j. dokler protipoplavni ukrepi niso izvedeni, investitorji ne morejo pridobiti gradbenega dovoljenja in realizirati svoje investicije, do takrat pa jim nastajajo nesorazmerni stroški zaradi zamude z izvedbo investicije, saj naveden prostorski izvedbeni pogoj časovno zelo odmika izvedbo investicije).

V zvezi s predlaganim odstopanjem je ključno, da je za izvedbo protipoplavnih ukrepov 1A etape iz DPN že sklenjena pogodba, ki jasno določa, da bodo protipoplavni ukrepi 1A etape DPN dokončani do avgusta 2023. Glede na pogodbeno določen rok, bodo protipoplavni ukrepi izvedeni v približno enakem času kot je potreben tudi za izgradnjo stavbe v prostorski enoti S, kar skupaj z novimi tehničnimi rešitvami (kot pojasnjeno v nadaljevanju) omogoča, da se z gradnjo stavbe prične že sedaj, pred dokončanjem protipoplavnih ukrepov 1A etape iz DPN, ne da bi prišlo do poplavnega ogrožanja objekta v gradnji in sosednjih zemljišč. Odstop od tega prostorskega pogoja ne bo vplival na poplavno ogroženost sosednjih zemljišč, saj bodo v območju OPPN izvedeni protipoplavni ukrepi, s katerimi bo zagotovljeno, da se poplavna ogroženost sosednjih zemljišč zaradi gradnje načrtovane stavbe glede na sedanje stanje, ne bo povečala.

#### Ad b)

Investitorji bodo uporabili nove tehnične rešitve, ki med pripravo in sprejemom OPPN niso bile uporabljene in upoštevane, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora. Kot izhaja iz strokovnega mnenja o načinu varovanja gradbene jame na območju OPPN pred površinskimi visokimi vodami (Dodatno varovanje gradbišča objekta TOVIL v času gradnje do izvedbe ureditve v sklopu Projekta Gradaščica – faza 1A, ki ga je izdelal IZVO-R, d.o.o., v aprilu 2021) bodo investitorji za varovanje gradbene jame in gradbene parcele med gradnjo izvedli dodatne varovalne ukrepe, in sicer s postavitvijo protipoplavnih vreč oziroma zemeljskega nasipa na notranji strani gradbiščne ograje. Gre za tehnično rešitev, ki z OPPN ni bila predvidena ter omogoča dodatno varovanje gradbišča in objekta v času gradnje poleg tistih protipoplavnih ukrepov, ki so že predvideni z OPPN (npr. zgraditev odvodnega kanala do Mestne Gradašnice že pred začetkom gradnje). Čeprav ne gre za novo tehnološko rešitev, pa gre za tehnično rešitev, ki med pripravo in sprejemom OPPN ni bila uporabljena, je pa z vidika doseganja ciljev urejanja prostora primernejša. Z realizacijo načrtovane gradnje bodo namreč doseženi nekateri strateški cilji, ki jih določa 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), in sicer: da se zmanjša primanjkljaj stanovanj v MOL, da se prenovi in ustrezno izrabijo degradirana območja in dokončajo začete oziroma načrtovane investicije.

Glede na navedeno je podana tudi objektivna okoliščina iz druge alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

## D.2 Izpolnjevanje pogojev za lokacijsko preveritev

Predlagano individualno odstopanje mora skladno s četrtem odstavkom 129. člena ZUreP-2 izpolnjevati naslednje pogoje:

- da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- da se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;

- da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

### **D.2.1 Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine**

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja MOL. Predlagano odstopanje je tudi skladno s hierarhično višjim prostorskim aktom OPN MOL – SD.

Izhodišča, cilji, temeljna načela in zasnova prostorskega razvoja MOL so določeni v OPN MOL – SD. Temeljna načela prostorskega razvoja MOL so med drugim tudi zagotavljanje smotrne rabe prostora, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začelih ali načrtovanih projektov. Prednostna je izgradnja na degradiranih, nezadostno izkoriščenih ali prostih površinah (zgoščevanje poselitve) znotraj že urbaniziranih območij. Območja notranjega razvoja imajo prednost pred širitvijo naselij.

Projekt izgradnje večstanovanjske stavbe bo realiziran na območju, ki je zapuščeno, zaraščeno z grmovjem in drevjem ter z ostanki objektov nekdanje tovarne Tovil. S predlaganim odstopanjem bi bilo omogočeno zagotavljanje smotrne rabe prostora, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začelih ali načrtovanih projektov, reurbanizacija degradiranega urbanega območja ter povečana izkoriščenost obravnavanega območja. Glede na navedeno je predlagano odstopanje skladno s temeljnimi načeli in cilji prostorskega razvoja MOL.

Predlagano odstopanje omogoča hitrejšo izgradnjo večstanovanjske stavbe, ki bo mestu Ljubljana prinesla do 160 novih stanovanj, kar bo pozitivno vplivalo na ponudbo stanovanj, ki jih v mestu Ljubljana primanjkuje.

S predlaganim odstopanjem se ne spreminjajo drugi pogoji iz OPPN, ne spreminja se namenska raba prostora, ne spreminjajo se pogoji v drugih enotah urejanja prostora. Predlagano odstopanje prav tako ne ukinja izvedbe protipoplavnih ukrepov iz 1A etape DPN, niti protipoplavnih ukrepov, določenih v OPPN. Protipoplavni omilitveni ukrepi na območju OPPN bodo izvedeni na način, da se tako poplavna ogroženost objekta v gradnji kot tudi sosednjih zemljišč ne bo povečala.

Glede na navedeno ni izkazano, da bi bilo predlagano individualno odstopanje, ki spreminja pogoj glede izvedbe 1A etape protipoplavnih ukrepov DPN pred začetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S, v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

### **D.2.2 Doseganje gradbenega namena prostorskega akta**

Prostorski izvedbeni pogoj iz drugega stavka tretjega odstavka 22. člena OPPN investitorje omejuje pri pridobitvi gradbenega dovoljenja in pri pričetku gradnje večstanovanjske stavbe. Investitorji, kljub temu, da so lastniki zemljišča in da lahko izpolnijo vse druge prostorske izvedbene pogoje, kot jih določa OPPN, ne morejo pričeti z realizacijo svoje gradbene investicijske namere vse do avgusta 2023, saj ne morejo pridobiti gradbenega dovoljenja in pričeti z gradnjo dokler protipoplavni ukrepi 1A etape iz DPN niso izvedeni. Investitorji nimajo vpliva na izvedbo protipoplavnih ukrepov 1A etape DPN, saj je izvedba ukrepov v izključni sferi Republike Slovenije.

Investitorji bi s predlagano lokacijsko preveritvijo lahko pričeli z gradnjo večstanovanjske stavbe pred končanjem izvedbe protipoplavnih ukrepov 1A etape DPN in stavbo gradili v približno enakem časovnem okviru kot je s strani Republike Slovenije določen za gradnjo protipoplavnih ukrepov iz 1A etape DPN. Glede na navedeno se s predlaganim odstopanjem lahko doseže gradbeni namen OPPN, to je realizacija investicije, saj omejujoči pogoj ovira pričetek investicije.

S predlagano lokacijsko preveritvijo bi se investitorjem dovolilo individualno odstopanje od pogoja za pridobitev gradbenega dovoljenja in za pričetek gradnje, medtem ko bi bilo vsem drugim pogojem iz

OPPN zadoščeno. Predlagano odstopanje ne spreminja drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPPN, niti ne ukinja izvedbe protipoplavnih ukrepov iz 1A etape DPN, temveč se nanaša zgolj na etapnost gradnje, saj spreminja pogoje za pridobitev gradbenega dovoljenja in pričetek gradnje.

S predlagano lokacijsko preveritvijo se ne spreminja načrtovan videz večstanovanjske stavbe, niti ožjega ter širšega območja, prav tako se ne spreminjajo drugi prostorski izvedbeni pogoji iz OPPN ali sosednjih enot urejanja prostora. Predlagano odstopanje je izključno individualno in se nanaša zgolj na časovni trenutek pričetka gradnje.

Z izvedbo načrtovanih ukrepov za varstvo pred poplavami, kot so določeni v prvem stavku tretjega odstavka 22. člena in v 34. členu OPPN, in izvedbo dodatnih protipoplavnih ukrepov za varovanje gradbene jame in gradbene parcele med gradnjo (ki jih določa predlog sklepa lokacijske preveritve) bo zagotovljeno, da se pogoji glede poplavne varnosti na sosednjih zemljiščih in objekta v gradnji ne bodo spremenili oziroma poslabšali. Prav tako lokacijska preveritev ne ukinja izvedbe protipoplavnih ukrepov 1A etape DPN. Ti bodo izvedeni skladno s terminskim planom, kot ga je določila Republike Slovenija, ter bodo izvedeni v približno enakem časovnem trenutku, kot se planira izgradnja večstanovanjske stavbe. Glede na navedeno se bivalne razmere ne bodo poslabšale, prav tako pa se ne bodo poslabšali pogoji glede poplavne varnosti (ne v času gradnje ne v času uporabe) na sosednjih zemljiščih in zemljišču, ki je predmet lokacijske preveritve.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz druge alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2.

Predlagano individualno odstopanje je skladno z gradbenim namenom prostorsko izvedbenega akta (OPPN).

Pričetek gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S pred izvedbo protipoplavnih ukrepov 1A etape DPN ne bo spremenil načrtovanega videza območja, poslabšal bivalnih in delovnih razmer na njem in ne bo povzročil motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

### **D.2.3 Vpliv na možnost pozidave sosednjih zemljišč**

S predlaganim odstopanjem se stopnja poplavne ogroženosti sosednjih zemljišč ne spreminja, niti poslabšuje, s tem pa se tudi ne zmanjšuje možnost pozidave na sosednjih zemljiščih. Ker predlagano odstopanje ne posega in ne spreminja namenske rabe niti območja lokacijske preveritve niti drugih sosednjih enot urejanja prostora, prav tako ne spreminja prostorskih izvedbenih pogojev, niti ne ukinja izvedbe protipoplavnih ukrepov, se možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne spreminjajo niti zmanjšujejo. Predlagano odstopanje ne posega v možnosti drugih investitorjev, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo.

Individualno odstopanje ne bo imelo vplivov na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

### **D.2.4 Potreba po izvedbi nove oziroma povečanju obstoječe komunalne opreme**

Zaradi individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev se potrebe po izvedbi nove oziroma povečanju obstoječe komunalne opreme ne bodo spremenile.

### **D.2.5 Skladnost s pravnimi režimi in z državnimi prostorskimi akti**

Predlagano odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na območju lokacijske preveritve, in se nanašajo na:

- *varstvo narave:*  
pri nadaljnjem načrtovanju bodo upoštevani pogoji za gradnjo v vplivnem območju naravne vrednote zeleni bor, ID. št. 8717.
- *varstvo voda:*

pri nadaljnjem načrtovanju bodo upoštevani pogoji za gradnjo v III., širšem vodovarstvenem območju na podlagi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane

- *varstvo pred hrupom:*  
predlagano odstopanje ne bo imelo vpliva na stopnjo obremenitve okolja s hrupom;
- *potresno nevarna območja:*  
pri načrtovanju in gradnji bodo upoštevani ukrepi za gradnjo na potresno nevarnem območju;
- *varstvo pred poplavami:*  
v območju OPPN bodo izvedeni protipoplavni omilitveni ukrepi v skladu s Hidrološko hidravlično študijo v sklopu priprave OPPN Tovil, št. L36/19, ki jo je izdelal IZVO – R, d. o. o. v septembru 2019, s katero je bilo ugotovljeno, da je znotraj območja OPPN mogoče izvesti protipoplavne omilitvene ukrepe za varstvo pred poplavami, ki bodo zmanjšali ranljivost načrtovane stavbe in zagotovili, da se poplavna ogroženost obstoječih stavb zaradi načrtovane gradnje ne bo povečala. Omilitveni ukrepi, ki bi omogočili gradnjo in uporabo stavb v območju OPPN že pred izvedbo celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z etapo 1A DPN, so povzeti v OPPN, natančneje v 34. členu. V prvem stavku tretjega odstavka 22. člena OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja, pa je tudi že določeno, da je treba pred začetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S izvesti zatravljen vtočni lijak, vtočni jašek z grabljami in odvodni kanal do Mestne Gradašnice, ki bodo zagotovili odvodnjavanje poplavnih vod z jugovzhodnega dela območja OPPN. S predlaganim sklepom o lokacijski preveritvi pa sta podana še dva dodatna pogoja, ki bosta zagotovila čimbolj neoviran pretok površinske vode preko območja OPPN, in sicer:
  - v času gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S je treba zagotavljati koridor za pretakanje poplavne vode na južni strani območja OPPN proti vtočnemu lijaku,
  - v času gradnje je treba varovati gradbeno jamo pred vdorom površinske vode z namestitvijo protipoplavnih vreč ali z izvedbo nasipa višine do 0,35 m na notranji strani gradbiščne ograje. Z vrečami in nasipi je treba preusmeriti tok poplavnih vod mimo gradbene jame proti Mestni Gradašnici.Predlagano individualno odstopanje tudi ne bo imelo vpliva na dinamiko izvajanja celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z etapo 1A DPN, ki bodo povečali poplavno varnost območja OPPN in širšega območja glede na sedanje stanje. Dokončanje celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z etapo 1A DPN, pa ostaja tudi pogoj za uporabo načrtovane stavbe v območju OPPN.
- *varovanje gospodarske javne infrastrukture:*  
predlagano dopustno odstopanje ne vpliva na gabarite načrtovanih stavb niti na načrtovano infrastrukturno ureditev območja, zato se vpliv na obstoječo javno infrastrukturo glede na veljavni OPPN ne spreminja. Potrebne infrastrukturne ureditve in gradnjo v varovalnih pasovih gospodarske javne infrastrukture se bo načrtovalo in izvajalo v skladu s pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na območju varovanja kulturne dediščine, na plazljivem ali erozijsko nevarnem območju, na območju obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter v območju kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Območje lokacijske preveritve ne posega na območja sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov.

Predlagano individualno odstopanje je skladno z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzroča konfliktov v prostoru ter ne zahteva drugačne namenske rabe.

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi, niti z državnimi prostorskimi akti.

Predlagano individualno odstopanje izpolnjuje vse pogoje iz 129. člena ZUreP-2 in ni v nasprotju z namensko rabo prostora.

Omogočanje individualnega odstopanja od predpisanega prostorskega izvedbenega pogoja na obravnavanih zemljiških investitorjem predstavlja možnost, da pričnejo z realizacijo njihove investicijske namere (gradnja večstanovanjske stavbe z dopustnim poslovnim programom v pritličju). Uporaba stavbe pa je vezana na dokončanje protipoplavnih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN.

## E. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

### **Poziv za mnenja:**

MOL je 11. 6. 2021 nosilcem urejanja prostora poslala poziv, da posredujejo mnenje glede ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

Poziv je bil naslovljen na državne in lokalne nosilce urejanja prostora ter ostalim udeležencem:

Državni nosilci urejanja prostora:

- Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana
- Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

Lokalni nosilci urejanja prostora:

- Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana

MOL:

- MOL, Mestna uprava, Oddelek za zaščito, reševanje in civilno obrambo, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana
- MOL, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana
- MOL, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana

Drugi nosilci urejanja prostora niso bili pozvani k izdaji mnenja, saj so mnenje podali že v fazi priprave OPPN in OPN MOL – ID in jih predlagano odstopanje ne zadeva.

### **Prejem mnenj:**

Pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora je MOL prejela med 21. 6. 2021 in 20. 8. 2021.

MOL je prejela naslednja mnenja:

Državni nosilci urejanja prostora:

- Mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana, št. 35028-74/2021-2 z dne 5. 7. 2021
- Mnenje Ministrstvo za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana, št. 350-139/2021-3-DGZR z dne 22. 6. 2021
- Mnenje Ministrstva za obrambo, Direktorat za logistiko, Vojkova cesta 59, 1000 Ljubljana, št. 350-82/2021-2 z dne 23. 6. 2021

Lokalni nosilci urejanja prostora:

- Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, št. VOK-350-071/2021-002 z dne 22. 6. 2021
- Mnenje Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, št. VOK-350-070/2021-002 z dne 22. 6. 2021

MOL:

- MOL, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana, št. 35023-29/2020-41 z dne 20. 8. 2021
- MOL, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana, št. 3545-11/2021-2 (35023-29/2020-214) z dne 21. 6. 2021

Dopolnitve/pojasnila:

- Zahtev nosilcev urejanja prostora za dopolnitev/spremembe gradiva ni bilo.

Brez odziva:

- MOL, Mestna uprava, Oddelek za zaščito, reševanje in civilno obrambo, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana

### III. POGLAVITNA REŠITEV

Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja iz drugega stavka tretjega odstavka 22. člena OPPN, ki določa, da mora biti pred začetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S izvedena 1A faza protipoplavnih ukrepov, določenih z DPN, in sicer tako, da mora biti 1A etapa protipoplavnih ukrepov, določenih z DPN, izvedena pred začetkom uporabe načrtovane stavbe v prostorski enoti S.

Odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja iz prejšnjega odstavka je dopustno pod naslednjima pogojema:

- v času gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S je treba zagotavljati koridor za pretakanje poplavne vode na južni strani območja OPPN proti vtočnemu lijaku,
- v času gradnje je treba varovati gradbeno jamo pred vdorom površinske vode z namestitvijo protipoplavnih vreč ali z izvedbo nasipa višine do 0,35 m na notranji strani gradbiščne ograje. Z vrečami in nasipi je treba preusmeriti tok poplavnih vod mimo gradbene jame proti Mestni Gradaščici.

### IV. SODELOVANJE JAVNOSTI - JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

#### Javna razgrnitev

- *Trajanje javne razgrnitve:* Javna razgrnitev je potekala od 29. 7. 2021 do 13. 8. 2021.
- *Lokacija javne razgrnitve:* Gradivo lokacijske preveritve (pobuda, elaborat) je bilo razgrnjeno na naslednjih lokacijah:
  - Oddelek za urejanje prostora Mestne uprave MOL, Poljanska cesta 28, Ljubljana;
  - sedež Četrtna skupnosti Vič, Tbilisijska 22a, Ljubljana;
  - spletni strani MOL: <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>.
- *Obvestilo sosedom:* O javni razgrnitvi je MOL skladno z zakonom pisno obvestila tudi sosedo območja lokacijske preveritve.
- *Pripombe z javne razgrnitve:* V času javne razgrnitve je prispelo dvajset pripomb.

#### Stališča do pripomb z javne razgrnitve

Pripomba 1:

- *Pripombodajalec:*  
Fizična oseba.
- *Vsebina pripombe 1:*

P.1.1. Prvi del pripombe se nanaša na načrtovano izgubo obstoječega gozdiča, kjer domuje kar nekaj živalskih vrst, ki okoliškim prebivalcem popestrijo vsakdan. Posebej omeni veverice in slavca.

Drugi del pripombe se nanaša na povečanje števila stanovanj. Predvideva, da se bo v načrtovano stavbo naselilo okoli 500 prebivalcev, še bolj verjetno pa se mu zdi, da se bodo številna stanovanja oddajala preko Airbnb, kar bi kaos še povečalo. Vsak dan novih 150 ali 200 osebnih vozil na poti v službo, šolo itd. Druge možnosti zaradi slabega javnega potniškega prometa, ki se ne razvija v smeri tramvaja ter električnih, hibridnih in krajših avtobusov, ne vidi.

Tretji del pripombe se nanaša na širše območje. Predlaga, da bi se raje uredila Tržaška cesta, ki naj bi bila sramota za Ljubljano. Vozišče je stalnim razkopavanjem navkljub na mestih kot razburkano morje, marsikatera stavba je v slabem stanju, sploh med Glinščico in gimnazijo Vič.

Četrty del pripombe se nanaša na zaščito, ki jo prebivalcem nudi zelena oaza na območju nekdanje tovarne Tovil. Jamova cesta je že zdaj v popoldanskem času natrpana z vozili. Poleg izpušnih plinov je v zraku pogosto tudi smrad s smetišča, lani je prišlo tudi do požara nevarnih snovi. Gozdič ob Koprski ulici nudi delno zaščito, zato predlaga, da se na tem mestu uredi park. Na širšem območju (Interspar in naprej proti obvoznici) je bilo namreč uničenih že dovolj zelenih površin. Ne želi gradnje »megabloka« na potresno slabo varnih tleh, dveh kletnih etaž na poplavnem območju, brez sprotnega urejanja infrastrukture in javnega prevoza, vse ob pritiskanju sumljivih investorjev.

– *Stališče do pripombe 1:*

S.1.1. Uvodoma podajamo pojasnilo, da se v postopku lokacijske preveritve obravnavajo le pripombe na prostorske izvedbene pogoje OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo spreminjajo. S predmetno lokacijsko preveritvijo se spreminja pogoj glede etapnosti izvajanja gradnje, vezano na izvajanje celovitih ukrepov za poplavno varnost širšega območja. Vsebine, ki se nanašajo na obstoječi gozd, zmogljivost stavbe ter zagotavljanje potrebne infrastrukture so bile obravnavane v postopku priprave OPPN in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo. Prometna ureditev Tržaške ceste je prav tako ureditev širšega območja in se izvaja skladno z načrtom prenove celotne prometne mreže MOL in ni predmet lokacijske preveritve.

Glede gradnje kletnih etaž v poplavnem območju pa pojasnjujemo, da so bili že v fazi priprave OPPN izdelani elaborati s področja geološko geomehanskih raziskav, hidrogeoloških raziskav ter hidrološko hidravlična študija. Izdelano je bilo tudi okoljsko poročilo ter predvideni omilitveni ukrepi, ki bodo zagotovili, da bo načrtovana stavba varna. Z lokacijsko preveritvijo je na podlagi mnenja strokovnjaka s področja urejanja vodotokov in zaščite pred poplavami določen še dodaten varovalni ukrep za zaščito gradbene jame v času gradnje s postavitvijo protipoplavnih vreč oziroma zemeljskega nasipa na notranji strani gradbiščne ograje.

Poplavna ogroženost širšega območja bo sicer izboljšana z izvedbo celovitih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo protipoplavnih ukrepov določenih z DPN.

Že v postopku priprave OPPN je bilo ugotovljeno, da je načrtovano stavbo mogoče graditi na način, da ne bo ogrožala sosednjih zemljišč in objektov, tudi če ukrepi, načrtovani z DPN, do pričetka gradnje še ne bodo izvedeni.

V fazi priprave OPPN in CPVO so bila pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in odločba Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti posegov brez pogojevanja predhodne izvedbe celovitih ukrepov, načrtovanih z DPN. Izdelana je bila Hidrološko hidravlična študija v sklopu priprave OPPN Tovil, št. L36/19, ki jo je izdelal IZVO – R, d. o. o. v septembru 2019 (v nadaljnjem besedilu: hidrološko hidravlična študija). S hidrološko hidravlično študijo so bili določeni ukrepi znotraj območja OPPN, s katerimi bo zagotovljeno, da se zaradi načrtovane stavbe ogroženost sosednjih zemljišč ne bo povečala, tudi če ukrepi, načrtovani z DPN, ne bodo predhodno izvedeni. Z ukrepi je omejeno območje dopustnega preoblikovanja terena, hkrati pa je zagotovljen nadomestni volumen za izpodrinjene poplavne vode. Določeni so tudi pogoji za oblikovanje terena na način, ki bo zagotovil pretakanje poplavnih in padavinskih voda z območja OPPN in okoliških zemljišč v smeri proti jugovzhodnemu delu območja OPPN. Na najnižji točki območja je predviden vtočni jašek z iztokom v načrtovan odvodni kanal za odvodnjavanje poplavnih in padavinskih vod v Mestno Gradaščico. Struga Mestne Gradaščice bo preoblikovana tako, da bo prevajala poplavne vode Q100. Predvideni ukrepi za varstvo pred poplavami so povzeti v 34. členu OPPN. Ob upoštevanju omilitvenih ukrepov je gradnja na območju OPPN dopustna že pred izvedbo celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z DPN. Za posege bo treba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja k rešitvam pridobiti tudi vodno soglasje v skladu z zakonodajo.

V fazi sprejemanja OPPN še ni bila znana časovnica glede izvajanja protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, zato je Mestni svet MOL na podlagi amandmaja v OPPN dodal določilo, da morajo biti pred pričetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S vseeno izvedeni tudi protipoplavni ukrepi, načrtovani z 1A etapo DPN, čeprav za načrtovane posege v območju OPPN ti niso bili pogojevani na podlagi izdelane hidrološko hidravlične študije in niso bili zahtevani s strani nosilcev urejanja prostora niti s strani Ministrstva za okolje in prostor v postopku CPVO. V času po uveljavitvi OPPN je bil s strani Republike Slovenije izbran izvajalec del za celovite protipoplavne ukrepe, načrtovane z DPN. Dne 9. 12. 2020 je bila sklenjena pogodba med naročnikom, Republiko Slovenija, Ministrstvom za okolje in prostor, Direkcijo Republike Slovenije za vode, in izvajalcem, Hidrotehnik vodnogospodarsko podjetje d.o.o., za »Projektiranje in gradnjo projekta Protipoplavna ureditev porečja Gradaščice – etapa 1A«. V 10. členu pogodbe je določen rok dokončanja del, to je 1.698 dni od podpisa pogodbe, ki se izteče v avgustu 2023. Za del posegov pa je bilo tudi že izdano gradbeno dovoljenje (št. 35105-126/2020-2550-57 z dne 10. 5. 2021). Z lokacijsko preveritvijo se zato dopusti, da investitor začne s pripravo dokumentacije za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja ter da tudi prične z gradnjo stavbe že v času izvajanja ukrepov, načrtovanih z DPN, pod pogoji, da pred pričetkom gradnje na območju OPPN izvede omilitvene ukrepe (določene v OPPN), ki bodo zagotovili, da se poplavna ogroženost sosednjih zemljišč in objektov ne bo povečala. S predlaganim sklepom o lokacijski preveritvi pa sta podana še dodatna pogoja, in sicer:

- v času gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S je treba zagotavljati koridor za pretakanje poplavne vode na južni strani območja OPPN proti vtočnemu lijaku,
- v času gradnje je treba varovati gradbeno jamo pred vdorom površinske vode z namestitvijo protipoplavnih vreč ali z izvedbo nasipa višine do 0,35 m na notranji strani gradbiščne ograje. Z vrečami in nasipi je treba preusmeriti tok poplavnih vod mimo gradbene jame proti Mestni Gradaščici.

Z lokacijsko preveritvijo so določeni pogoji tako, da gradnja načrtovane stavbe in pripadajočih ureditev ne bo vplivala na varnost sosednjih zemljišč in objektov. Ukrepi, načrtovani z 1A etapo DPN, ki bodo dodatno izboljšali varnost območja OPPN in širše okolice, pa so v skladu z lokacijsko preveritvijo pogoj za uporabo načrtovane stavbe v območju OPPN.

Pripomba 2:

- *Pripombodajalec:*  
Fizična oseba.
- *Vsebina pripombe 2:*

P.2.1. Prva pripomba se nanaša na poplavno varnost območja. Gradnja je trenutno mogoča šele po izvedeni 1A etapi protipoplavnih ukrepov, določenih z Uredbo o DPN za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij občine Dobrova-Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 72/13 in 3/17) – v nadaljnjem besedilu 1A faza protipoplavnih ukrepov. Sprememba sklepa, ki to omogoča, neresno in nevarno hazardira z varnostjo življenj in premoženja občanov Viča, kar so nesporno in jasno pokazale poplave 10. 10. 2010. Odločno zavrača tak predlog in zahteva, da se spoštuje že sprejeti sklep Mestnega sveta MOL, sprejet na seji 6. 7. 2020, kot tudi že navedena uredba.

Argument investitorjev, da se jim dela poslovna škoda, je neresen, saj za poplavo vedo že od oktobra 2010 (kasneje je prišlo še do nekoliko manjše poplave leta 2013), z omenjeno uredbo pa so bili seznanjeni, ko je bila leta 2013 objavljena v Uradnem listu. Časovni termin gradnje so torej lahko brez težav načrtovali v naprej. Razlog za poskus spremembe sprejetega sklepa vidi bolj v želji investitorjev, da ne zamudijo trenutnega vala konjunktne gradnje stanovanj. Problem vidi tudi v mestnih strokovnih službah in njihovih uslužbencih, ki so pripravljeni lastne občane izpostavljati tveganjem in nevarnostim, ki nastajajo ob poplavah. Predlagatelje opozarja, da nosijo tudi kazensko odgovornost v primeru, da sprejem predlaganega sklepa povzroči škodo občanom Viča ali jih življenjsko ogrozi.



P.2.1. Drugi del pripombe se nanaša na občinski prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPN), ki za območje Tovil predvideva gradnjo poslovnih objektov s tiho dejavnostjo. Sprememba bo imela na že obstoječo poslovno dejavnost v neposredni bližini močno negativen vpliv.

P.2.3. Tretji del pripombe se nanaša na ukrepe za zaščito gradbišča in okolice. Predlagana izvedba gradnje z izkopom v barjanska tla v globino cca. 8–9 m in to cca. 15 m od stavbe Koprška 2a pomeni možnost fizičnih poškodb objekta, saj lahko pride do zdrsa zemljine v gradbeno jamo. Ob večjem zdrsu bi to nedvomno poškodovalo stavbo. Nesprejemljiva in naivna je tudi zaščita gradbišča s poplavnimi vrečami, napolnjenimi s peskom, ali nasipom zemlje v višini cca. 35 cm. Voda, ki zaradi tega ne bo odtekla v gradbeno jamo, bo pač odtekla drugam, najverjetneje na površino, kjer protipoplavnih vreč ali nasipa ne bo. Zaščitilo bi se torej gradbišče, ogrozilo pa okoliške objekte.

Še bolj kontradiktorno je, da investitor za preprečevanje poplav na gradbišču med gradnjo poleg protipoplavnih vreč ali nasipa predvideva izvedbo dodatnega kanala za odvod meteornih ali poplavnih vod in obvezno namestitev črpalk za črpanje vode iz gradbiščnega izkopa. Torej se dobro zaveda nevarnosti poplav in vdora vode v gradbiščno jamo, ni pa pripravljen počakati do končne izvedbe protipoplavne zaščite za to območje. Skrbi ga, da bo tudi za druge potencialne graditelje veljalo, da lahko protipoplavno zaščito na naiven način izvedejo kar sami ter da bo gradnja na tem območju z uporabo takšnih prijemov sporščena za vse. Dvomi, da protipoplavne vreče ali nasip lahko preprečijo vdor vode na gradbišče v času gradnje ali kasneje, ko bo objekt končan.

P.2.4. Četrti del pripombe se nanaša na poslabšanje razmer zaradi gradnje. Posek gozda bi povečal prašnost in poslabšal ekološke razmere na območju. V času gradnje bo hrup velik in stalen ter tako moteč za delo in bivanje v okolici, projekt pa v času gradnje ne predvideva protihrupne zaščite, po gradnji pa samo na južnem delu zemljišča.

Pripomba se nanaša tudi na prometno ureditev. Promet naj bi v času gradnje potekal po Jamovi cesti ter Koprski in Mencingerjevi ulici. To je nesprejemljivo, saj križišče Koprške in Mencingerjeve ni predvideno in izvedeno za tak obseg prometa. Mencingerjeva ulica sama ni izvedena za tak obseg prometa (500 avtomobilov dnevno), predvsem ni izvedena za vožnjo težkih tovornjakov.

Dovoz na gradbišče in kasnejši promet osebnih avtomobilov bi potekal tik ob stavbi Koprška 2a in bi se ji približal na manj kot 2 metra. Promet 500 osebnih avtomobilov dnevno bi na tem majhnem prostoru sprožil prometni kolaps in dnevne zastoje pri izvozu iz nove stavbe. Promet težkih tovornjakov bi v času gradnje zanesljivo poškodoval cestišče in infrastrukturo pod njim, saj cestišče ni bilo načrtovano in izvedeno za promet težkih tovornjakov. Poleg tega bi vožnja tovornjakov tik ob stavbi Koprška 2a in s tem povezani tresljaji zanesljivo poškodovala tudi zunanje stene stavbe, saj stavba stoji na barjanskih tleh in je temeljena na temeljih prejšnje stavbe. Izvajanje prometa v takšnem obsegu in vsebini po Mencingerjevi ulici od križišča s Koprsko do nove stavbe je popolnoma nesprejemljivo. V projektu predlagana rešitev rekonstrukcije križišča kaže, da je projekt slabo premišljen.

Pripomba se nanaša na možnost poškodovanja stavbe Koprška 2a. V globini cca. 1,2 do 1,5 m se že pojavlja podtalnica in z njo t. i. žitka-tekoča masa, ki pomeni stalno nevarnost zdrsa zemljine v gradbeno jamo. Ta zdrs je lahko tako velik, da bo ogrozil temelje stavbe Koprška 2a in na stavbi povzročil take poškodbe, da se jih ne bo dalo sanirati. Ocen stanja podtalnice je v času pridobivanja gradbenega dovoljenja za gradnjo stavbe Koprška 2a izvedel ZRMK. Izvedba gradbene jame v globino dveh etaž v oddaljenosti 15 metrov od stavbe Koprška 2a bo zanesljivo povzročila poškodbe, zato zahtevam, da se objekt odmakne od stavbe Koprška 2a za najmanj 40 metrov, dovoz na gradbišče pa načrtuje in izvede drugje.

Pripomba se nanaša tudi na višino predvidenega objekta. Na tem območju je do sedaj veljal odlok, da smejo biti objekti visoki le P+2, pogojno še terasa, a absolutno brez kletne etaže. Novi objekt naj bi imel dve kletni etaži in naj bi bil visok P+5. Sumljiva je predvidena višina objekta, kot se jo da razbrati iz priloženih skic in ki dopušča možnost višine objekta P+6, kar je bila tudi začetna ideja investitorja. Ne glede na to je tudi višina P+5 tako velika, da bo v dneh ob koncu decembra in začetku januarja zasenčila pritlične stanovanjske prostore stavb ob Jamovi cesti., kar je proti sprejetim smernicami za gradnjo objektov in njihovem vplivu na okolico. Izvedba take gradnje pomeni podrejanje mestnih služb interesom investitorja, saj mu več stanovanj pomeni večji zaslužek, ne koristi pa interesom mesta Ljubljana in njenim občanom.

Če mesto Ljubljana resnično želi s svojimi odločitvami koristiti občanom, naj na tem območju dovoli le gradnjo bistveno manjšega števila izključno varovanih stanovanj. S tem bi se izognili problemom in nevarnostim kletnih etaž, poseku gozdiča in poslabšanju ekoloških razmer ter prometnemu kolapsu na Mencingerjevi in Koprski ulici, ogrožanje okoliških stavb pa bi bilo minimalno.

Pripomba se nanaša tudi na varovanje potoka Gradaščica. Načrtovana gradnja bo močno posegla v vodo in vodno zemljišče potoka Gradaščica. V projektu ni nikjer zapisano, kako bo investitor izvajal gradnjo, tako da ne bo poslabšal sedanjega stanja Gradaščice. Gradnja bo namreč potekala v neposredni bližini vzdolž struge in vodnega zemljišča. Zemljišče gradnje neposredno meji na vodno zemljišče, kar pomeni, da ga Zakon o vodah uvršča v priobalno zemljišče. Načrtovan je tudi izlivni kanal, kar bo imelo vpliv na vodne razmere Gradaščice.

Gradaščica je glede na pomen razvrščena v 2. razred vodnega pomena in zanjo zakon določa, da je meja priobalnih zemljišč oddaljena 5 metrov od meje vodnega zemljišča. Projekt tega ne upošteva, saj predvideno gradnjo (in pred tem rušenje starega objekta) v oddaljenosti manj kot 5 metrov od vodne meje. Znotraj tega območja projekt predvideva tako stanovanjsko gradnjo kot tudi izgradnjo kolesarske steze in pešpoti.

Da se mora stanovanjski objekt od meje vodnega zemljišča oddaljiti za več kot 5 metrov, je nesporno in mora biti absolutno spoštovano. Bolj nenavadna je trditev investitorja, da bo kolesarska steza in pešpot potekala po zemljišču v lasti MOL in znotraj priobalne meje. Da bi bila ta zemljišča v lasti MOL je nova informacija in je ni zaslediti v javno dostopnih podatkih, izgradnja kolesarske steze in pešpoti pa tudi ni v programu investicij mesta Ljubljane v letih 2022 in 2023. Zgodovinski podatki navajajo, da so zemljišča, kjer naj bi bile izvedene kolesarske steze in pešpoti v zasebni lasti in je torej popolnoma nejasno, kdo bo kaj izvajal in kdaj. Vsekakor bo tisti, ki bo izvajal dela ob Gradaščici te moral izvajati v skladu z Zakonom o vodah. Tega dela izvedbe in presoje ter nameravanih ukrepov zaščite v projektu ni. Nikjer ni navedeno, kako se bo v času gradnje preprečila možnosti izlivanja, odlaganja ali odmetavanja snovi ali predmetov v Gradaščico. Posebej, če bi zaradi oblike, kemijskih ali bioloških lastnosti in količin lahko ogrožale življenje in zdravje ljudi ob vodi ali v vodi živečih rastlin in živali. Navedeno ni niti, ali je bila izvedena študija, kako bosta rušenje in gradnja vplivala na ohranjanje vodnih količin (pretok), vzdrževanje vodnih in priobalnih zemljišč in kako bo vplivala na hidromorfološko stanje vodnega režima. Da je to potrebno, je jasno tudi zato, ker začetek gradnje zahteva predhodno rušenje starega objekta, ki stoji tik ob strugi Gradaščice. Slaba in nestrokovna izvedba rušenja lahko pomeni onesnaženje Gradaščice.

– *Stališče do pripombe 2:*

S.2.1 V času priprave OPPN je bilo ugotovljeno, da je načrtovano stavbo v območju OPPN mogoče graditi brez povečanja poplavne ogroženosti sosednjih zemljišč že pred izvedbo ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN. K rešitvam so bila v postopku priprave OPPN in CPVO pridobljena pozitivna mnenja

nosilcev urejanja prostora in odločba Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti ukrepov brez pogojevanja predhodne izvedbe omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN.

Hidrološko hidravlična študija v sklopu priprave OPPN Tovil, št. L36/19, ki jo je izdelal IZVO – R, d. o. o. v septembru 2019 (v nadaljnjem besedilu: hidrološko hidravlična študija), je izkazala, da je na območju OPPN mogoče zagotoviti omilitvene ukrepe, s katerimi bo zagotovljeno, da se poplavna ogroženost sosednjih zemljišč ne bo poslabšala, tudi če posegi, načrtovani z 1A etapo DPN, še ne bodo izvedeni. Nadomestni volumen za izpodrinjene poplavne vode, oblikovanje terena na način, ki bo zagotovil pretakanje poplavnih in padavinskih voda z območja OPPN in okoliških zemljišč v smeri proti jugovzhodnemu delu območja OPPN ter vtočni jašek z iztokom v načrtovan odvodni kanal za odvodnjavanje poplavnih in padavinskih vod v Mestno Gradaščico so ukrepi, ki zagotavljajo, da se ogroženost sosednjih zemljišč zaradi poplavnih vod Q100 ne bo povečala glede na sedanje stanje tudi če ukrepi, načrtovani z DPN, ne bodo predhodno izvedeni. Na podlagi izdelane hidrološko hidravlične študije je bilo v postopku priprave OPPN pridobljeno pozitivno mnenje DRSV, v postopku CPVO pa tudi pridobljena odločba Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti gradnje že pred izvedenimi posegi, načrtovanimi z DPN.

Z omilitvenimi ukrepi, načrtovanimi z DPN, se bo poplavna varnost širšega območja izboljšala glede na sedanje stanje. V fazi sprejemanja OPPN še ni bila znana časovnica glede izvajanja protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, zato je Mestni svet MOL na podlagi amandmaja v OPPN naknadno dodal določilo, da morajo biti pred pričetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S vseeno izvedeni tudi protipoplavni ukrepi, načrtovani z 1A etapo DPN, čeprav za načrtovane posege v območju OPPN ti niso bili pogojevani na podlagi izdelane hidrološko hidravlične študije in niso bili zahtevani s strani nosilcev urejanja prostora niti s strani Ministrstva za okolje in prostor v postopku CPVO.

Investitor je bil s poplavno ogroženostjo območja seznanjen že v začetni fazi priprave OPPN. Na podlagi izdelane hidrološko hidravlične študije, okoljskega poročila, pridobljenih pozitivnih mnenj in odločbe v postopku CPVO je investitor načrtoval pričetek aktivnosti v zvezi izvajanjem posegov v območju OPPN takoj po sprejetju OPPN. Sprejetje OPPN z naknadnim pogojem Mestnega sveta, da je gradnjo načrtovane stavbe dopustno pričeti šele po realizaciji omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, čeprav to ni bilo zahtevano s strani nosilcev urejanja prostora niti s strani Ministrstva za okolje in prostor, je investicijo začasno ustavilo, zato investitor ocenjuje, da mu je bila povzročena ekonomska škoda.

Za ukrepe, načrtovane z DPN, je bila po sprejetju OPPN podpisana pogodba. Aktivnosti so se že pričele, v maju 2021 je bilo tudi že izdano gradbeno dovoljenje za del posegov, dokončanje 1A etape DPN pa je predvideno v letu 2023. Investitor bi v tem času lahko pričel s pripravo projektne dokumentacije, pridobivanjem mnenj in gradbenega dovoljenja ter tudi z gradnjo pod pogojem, da so predhodno izvedeni omilitveni ukrepi znotraj območja OPPN, ki bodo zagotovili, da poplavna ogroženost sosednjih zemljišč in objektov zaradi načrtovane gradnje ne bo poslabšana. Glede na terminski plan bodo posegi, načrtovani z 1A etapo DPN, ki bodo dodatno izboljšali stanje na območju OPPN in širšem območju, zaključeni že pred dokončanjem načrtovane stavbe v območju OPPN. Z lokacijsko preveritvijo je določen pogoj, da je uporaba načrtovane stavbe dopustna šele po dokončanju 1A etape DPN.

S.2.2. Pripomba se nanaša na območje, ki se ne ureja z OPPN in ni predmet tega postopka.

S.2.3. S hidrološko hidravlično študijo je bilo ugotovljeno, da območje OPPN ni ogroženo z visokimi vodami, ki bi prestopile breg Gradaščice, ampak z vodami, ki pritečejo z zahodne strani od parkirišča Spar proti območju nekdanje tovarne Tovil in se preko območja OPPN stekajo nazaj v strugo Gradaščice. Omilitveni ukrepi, ki bi omogočili gradnjo in uporabo stavb v območju OPPN že pred izvedbo celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, so povzeti v OPPN, natančneje

v 34. členu. V prvem stavku tretjega odstavka 22. člena OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja, pa je tudi že določeno, da je treba pred začetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S izvesti zatravljen vtočni lijak, vtočni jašek z grabljami in odvodni kanal do Mestne Gradašnice, ki bodo zagotovili odvodnjavanje poplavnih vod z jugovzhodnega dela območja OPPN. Poleg tega se s predlaganim sklepom o lokacijski preveritvi določata še dva dodatna pogoja, da poplavna ogroženost sosednjih zemljišč v času gradnje ne bo povečana, in sicer:

- v času gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S je treba zagotavljati koridor za pretakanje poplavne vode na južni strani območja OPPN proti vtočnemu lijaku,
- v času gradnje je treba varovati gradbeno jamo pred vdorom površinske vode z namestitvijo protipoplavnih vreč ali z izvedbo nasipa višine do 0,35 m na notranji strani gradbiščne ograje. Z vrečami in nasipi je treba preusmeriti tok poplavnih vod mimo gradbene jame proti Mestni Gradašnici.

Na podlagi pridobljenega mnenja strokovnjaka s področja urejanja vodotokov in zaščite pred poplavami so poplavne vreče ali nasip na notranji strani gradbiščne ograje ukrep za zaščito gradbiščne jame pred vdorom površinskih vod v času gradnje. Črpalke so namenjene prečrpavanju morebitne talne vode, ki bi vdrla v gradbeno jamo. Da ogroženost sosednjih zemljišč in objektov ne bo povečana, je pomembno, da se ves čas gradnje zagotavlja pretakanje poplavne vode preko območja OPPN iz južne strani območja proti Mestni Gradašnici. Zato morajo biti protipoplavne vreče ali nasipi za zaščito gradbišča razporejeni na način, da usmerjajo vodo proti vtočnemu lijaku v kanal do Mestne Gradašnice, ki bo izveden že pred začetkom gradnje načrtovane stavbe.

Za statično zaščito gradbene jame bo treba v nadaljnji fazi projektiranja v skladu s predpisi o graditvi objektov izdelati načrt varovanja gradbene jame, vključno z zaščito sosednjih objektov in brežin. Z OPPN je zahtevan tudi monitoring obstoječih stavb v času gradnje, investitor gradnje stavbe je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del.

S.2.4 K preostalemu delu pripombe podajamo pojasnilo, da se v postopku lokacijske preveritve obravnavajo le pripombe na prostorske izvedbene pogoje OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo spreminjajo. S predmetno lokacijsko preveritvijo se spreminja pogoj glede etapnosti izvajanja gradnje, vezano na izvajanje celovitih ukrepov za poplavno varnost širšega območja. Vsebine, ki se nanašajo na posek gozda, hrup v času gradnje, prometno ureditev, višino in namembnost stavbe ter posege na vodno in priobalno zemljišče so bile obravnavane v postopku priprave OPPN in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

Glede kolesarske steze in pešpoti pa podajamo pojasnilo, da sta načrtovani v območju prostorske enote Z, ki je z OPPN opredeljena kot površina javnega dobra. Zemljišča so trenutno delno v lasti MOL, delno pa še v lasti investitorjev in v lasti Republike Slovenije. Izvedba kolesarske steze in pešpoti je obveznost MOL in je del komunalnega opremljanja območja, ki je skladno z določili OPPN pogoj za uporabo načrtovane stavbe.

Pripomba 3:

- *Pripombodajalec:*

Fizična oseba.

- *Vsebina pripombe 3:*

P.3.1. Predvideni objekti naj se znižajo na razumno mejo glede na lego in vrsto zemljišča.

Dostop naj se uredi s strani Interspara, iz smeri Koprskе ulice gre cesta mimo otroškega igrišča in ni primerna za večji promet.

Pusti naj se ozek zeleni pas med Koprsko in novim objektom.

Vprašljiva je gradnja podzemnih garaž zaradi poplav v letih 2010 in 2014.

– *Stališče do pripombe 3:*

S.3.1. Uvodoma podajamo pojasnilo, da se v postopku lokacijske preveritve obravnavajo le pripombe na prostorske izvedbene pogoje OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo spreminjajo. S predmetno lokacijsko preveritvijo se spreminja pogoj glede etapnosti izvajanja gradnje, vezano na izvajanje celovitih ukrepov za poplavno varnost širšega območja. Vsebine, ki se nanašajo na prometno in zunanjo ureditev območja, so bile obravnavane v postopku priprave OPPN in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

Glede gradnje kletnih etaž v poplavnem območju pojasnjujemo, da so bili že v fazi priprave OPPN izdelani elaborati s področja geološko geomehanskih raziskav, hidrogeoloških raziskav ter hidrološko hidravlična študija. Izdelano je bilo tudi okoljsko poročilo ter predvideni omilitveni ukrepi, ki bodo zagotovili, da bo načrtovana stavba varna, tudi če se bo gradila pred izvedbo celovitih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN. K rešitvam so bila v fazi priprave OPPN in v postopku CPVO pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in odločba Ministrstva za okolje o sprejemljivosti načrtovanih posegov, brez pogojevanja predhodne izvedbe ukrepov za izboljšanje poplavne varnosti širšega območja, načrtovanih z DPN.

Z lokacijsko preveritvijo pa je na podlagi strokovnega mnenja strokovnjaka s področja urejanja vodotokov in zaščite pred poplavami določen še dodaten varovalni ukrep za zaščito gradbene jame pred vdorom površinske vode v času gradnje s postavitvijo protipoplavnih vreč oziroma zemeljskega nasipa na notranji strani gradbiščne ograje.

V fazi priprave predloga OPPN je bila izdelana Hidrološko hidravlična študija v sklopu priprave OPPN Tovil, št. L36/19, ki jo je izdelal IZVO – R, d. o. o. v septembru 2019 (v nadaljnjem besedilu: hidrološko hidravlična študija). S hidrološko hidravlično študijo je bilo ugotovljeno, da območje OPPN ni ogroženo z visokimi vodami, ki bi prestopile breg Gradašnice, ampak z vodami, ki pritečejo z zahodne strani od parkirišča Spar proti območju nekdanje tovarne Tovil in se preko območja OPPN stekajo nazaj v strugo Gradašnice. Omilitveni ukrepi, ki bi omogočili gradnjo in uporabo stavb v območju OPPN že pred izvedbo celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z etapo 1A DPN, so povzeti v OPPN, natančneje v 34. členu. V prvem stavku tretjega odstavka 22. člena OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja, pa je tudi že določeno, da je treba pred začetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S izvesti zatravljen vtočni lijak, vtočni jašek z grabljami in odvodni kanal do Mestne Gradašnice, ki bodo zagotovili odvodnjavanje poplavnih vod z jugovzhodnega dela območja OPPN. Poleg tega se s predlaganim sklepom o lokacijski preveritvi določata še dva dodatna pogoja, da poplavna ogroženost sosednjih zemljišč v času gradnje ne bo povečana, in sicer:

- v času gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S je treba zagotavljati koridor za pretakanje poplavne vode na južni strani območja OPPN proti vtočnemu lijaku,
- v času gradnje je treba varovati gradbeno jamo pred vdorom površinske vode z namestitvijo protipoplavnih vreč ali z izvedbo nasipa višine do 0,35 m na notranji strani gradbiščne ograje. Z vrečami in nasipi je treba preusmeriti tok poplavnih vod mimo gradbene jame proti Mestni Gradašnici.

Pripomba 4:

– *Pripombodajalec:*

Fizična oseba.

– *Vsebina pripombe 4:*

P.4.1 S partnerko nasprotujeva tovrstnemu poseganju v precej velik del zelene površine v bližini najinega doma. Nasprotujeva zato, ker imamo (v nasprotju z mnogimi predeli Ljubljane) zaradi tega gozdička prijetno, hladno zatočišče v vročih poletjih. Gozd, park oziroma otroško igrišče sta v

neposredni bližini, zato se tu družijo veliko najinih sosedov in ostalih domačinov iz bližnje okolice. Ta lokacija predstavlja prostor druženja in srečevanja

Poleg visokih dreves, travnatih površin in grmovij je tudi potok Glinščica, ki se pri parku sreča z Jamovo ulico, dom in stalno zbirališče mnogih živali. Tu lahko vsak dan vidimo race, vrane, golobe in čaplje, vsem od njih pa je travnik in potok redni vir hrane, saj v potoku živijo ribe.

Ta majhen skupek narave nam torej predstavlja velik, pomirjujoč in zato pomemben del naše okolice. Zato bi bilo po mojem mnenju namesto gradnje megalomanske betonske gmote bolj primerno še bolje urediti gozd, ki ima veliko potenciala in bi omogočal več površin za prosti čas.

Gradnja kompleksa, kot je ta stanovanjska hiša ali blok, bi prebivalcem Viča izjemno poslabšala kvaliteto življenja, in sicer zaradi naslednjih razlogov: manj narave, manj živali, več ljudi in posledično več hrupa in gneče, hrup zaradi gradbenih del, več onesnaževanja in vizualno kvarjenje naše zelene okolice.

– *Stališče do pripombe 4:*

S.4.1 K podani pripombi podajamo pojasnilo, da se v postopku lokacijske preveritve obravnavajo le pripombe na prostorske izvedbene pogoje OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo spreminjajo. S predmetno lokacijsko preveritvijo se spreminja pogoj glede etapnosti izvajanja gradnje, vezano na izvajanje celovitih ukrepov za poplavno varnost širšega območja, načrtovanimi z 1A etapo DPN. Pripombe, ki jih podajate, se nanašajo na zasnovo območja in posledično tudi na vpliv na kakovost bivalnega okolja. Te vsebine so bile obravnavane v postopku priprave OPPN in CPVO in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo. V fazi priprave OPPN in CPVO so bila k rešitvam pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in mnenje Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti gradnje že pred izvedenimi posegi, načrtovanimi z DPN.

Pripomba 5:

– *Pripombodajalec:*

Fizična oseba.

– *Vsebina pripombe 5:*

P.5.1 Izrecno nasprotujem gradnji na območju nekdanje tovarne Tovil. Gradnja visokih stanovanjskih objektov ne bo vzpostavila »oaze« pač pa bo iz območja odstranila zeleno in hudo obremenila okolico. V procesu gradnje in kasneje bodo prizadete tukaj živeče živali ter tudi ljudje. Hrup med gradnjo, dodatna prometna obremenitev Jamove ceste, skrunitev zelenega dela krajine z neokusnim in nepotrebnim objektom – to so pogoji, v katerih ne želim živeti. Nenaseljenih stanovanj v Ljubljani je več kot dovolj, zato se mi dodatna gradnja nikakor ne zdi smiselna, sploh pa ne na račun zdravja in dobrobiti okoliških prebivalcev in obiskovalcev.

– *Stališče do pripombe 5:*

S.5.1 K podani pripombi podajamo pojasnilo, da se v postopku lokacijske preveritve obravnavajo le pripombe na prostorske izvedbene pogoje OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo spreminjajo. S predmetno lokacijsko preveritvijo se spreminja pogoj glede etapnosti izvajanja gradnje, vezano na izvajanje celovitih ukrepov za poplavno varnost širšega območja, načrtovanih z 1A etapo DPN. Vsebine, ki se nanašajo na vplive načrtovane gradnje na okolje, so bile obravnavane v postopku priprave OPPN in CPVO in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo. V fazi priprave OPPN in CPVO so bila k rešitvam pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in mnenje Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti gradnje že pred izvedenimi posegi, načrtovanimi z DPN.

Pripombi 6 in 7:

- *Pripombodajalec:*  
Gorenc d.o.o. in Pavlin d.o.o.
- *Vsebina pripomb 6 in 7:*

P.6.1/ P.7.1 Prvi del pripombe se nanaša na predlagano spremembo sklepa, ki zahteva, da mora biti pred začetkom gradnje izvedena 1A etapa protipoplavnih ukrepov, določenih z Uredbo o DPN za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij občine Dobrova - Polhov Gradec. Oddelek za urejanje prostora na predlog investorjev gradnje stanovanjskega bloka na tej lokaciji predlaga spremembo tega sklepa, in sicer tako, da investorjem pred začetkom gradnje načrtovane stavbe in ureditev v območju OPPN ni treba izpolniti pogoja, da so protipoplavni ukrepi izvedeni tako, kot je načrtovano s prej navedeno uredbo. Investor nameravane gradnje stanovanjskega objekta na lokaciji Tovil (v sedanjem Viškem gozdičku) navaja, da sta pričetek gradnje stavbe in pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo vezana na izpolnitev pogojev in dokončanje protipoplavnih ukrepov iz 1A etape DPN, ki jih izvaja država in ki bodo predvidoma dokončani šele avgusta 2023. Tako dolgo pa da investor ne more čakati, saj se mu dela t. i. poslovna škoda in zahteva, da se ta omejitev odpravi in da nanjo posredno pristanejo tudi prebivalci in poslovne firme Viča na način, da na ta predlog ne bodo imeli ugovorov. Časovni termin za minimalen odziv občanov in firm je odlično izbran, saj je večina prebivalcev in predstavnikov firm odsotnih zaradi dopustovanja.

Kot predstavnik firm Gorenc in Pavlin sva izjemno presenečena nad tem predlogom, še bolj pa nad tem, da ga je MOL OUP sploh poslal v javno obravnavo. Gre za neresno in nevarno hazardiranje z varnostjo življenj in premoženja občanov Viča in naših firm, kar so prav poplave 10. 10. 2010 nesporno in jasno pokazale. Zato odločno zavračamo tak predlog in zahtevamo, da se spoštujejo že sprejeti sklepi Mestnega Sveta MOL kot tudi že navedena uredba o DPN. Argumenti investorjev, da se jim dela poslovna škoda, je nesprejemljiv in zavajajoč. Za poplavo 10. 10. 2010 so vedeli že od oktobra 2010 dalje (in tudi za kasnejšo in nekoliko manjšo leta 2013), s sprejemom zakona oziroma uredbe za zagotavljanje protipoplavne varnosti za to območje pa so bili seznanjeni z objavo v Uradnem listu od leta 2013 dalje. Torej so lahko brez težav načrtovali časovni termin gradnje, saj je bil tudi zaključek teh ukrepov oziroma končna izvedba protipoplavne zaščite časovno znana in javno objavljena. Razlog za ta poskus spremembe sprejetega sklepa s strani investorja je lahko le v trenutni konjunkturi gradnje stanovanj in želji investorjev, da tega konjunktarnega vala ne zamudijo.

Problem te javne razprave so mestne strokovne službe in njihovi uslužbenci, ki pristajajo na takšne predloge in so zavestno pripravljene izpostavljati lastne občane in poslovne firme tveganjem, nevarnostim in škodi, ki nastajajo ob poplavah. Zato ponovno odločno zavračamo predlagano spremembo in opozarjamo predlagatelje tega sklepa, da nosijo tudi kazensko odgovornost v primeru, da sprejem predlaganega sklepa povzroči škodo naši firmi in občanom Viča ali jih celo življenjsko ogrozi.

P.6.2/ P.7.2 Ponovno pa sprožamo problem OPN in same vsebine nameravane gradnje. OPN za območje Tovil še vedno predvideva gradnjo poslovnih objektov s tiho dejavnostjo. Ta OPN ni bil spremenjen in je še vedno veljaven. Mestna občina ga ne želi spremeniti, saj je postopek zahteven, v spremembe, in s tem pripombe, je vključenih več strokovnih služb in posameznikov. Pripomb in ugovorov bi bilo bistveno več in bili bi še bolj strokovno podprti. Tudi čas sedanje javne obravnave kaže, da želi MOL oziroma MOL OUP zmanjšati število kritičnih pripomb in ugovorov na minimum.

Ker investorji v tekstu obrazložitve predloga za spremembo sklepa navajajo tudi druge argumente za stanovanjsko gradnjo in ukrepe za zaščito gradbišča in okolice, bomo zapisali tudi druge pripombe in argumente proti tovrstni gradnji. Kot sem že napisal, je v OPN MOL t. i. površina Tovil bila (in je še) predvidena za izvajanje mirne poslovno-obrtno dejavnosti. Sprememba bo imela na že obstoječo poslovno dejavnost v neposredni bližini močno negativen vpliv. Firma Gorenc izvaja poslovno-obrtno

dejavnost z uporabo računalniško nadzorovanih oziroma vodenih obdelovalnih strojev. Firma Pavlin poslovno dejavnost prav tako izvaja z uporabo računalniško nadzorovanih oziroma vodenih strojev, oziroma opreme. Ti zahtevajo čisto, predvsem pa mirno okolje. Gradbišče se bo tem poslovnim prostorom približalo na manj kot 15 metrov. V praksi to pomeni, da bo v času izkopa gradbene jame in tudi v kasnejšem času gradnje, več kot dve leti delo moteno ali celo onemogočeno, saj računalniško vodeni stroji ne prenesejo tresljajev in prahu. Da bo tega v času gradnje veliko, ni dvoma in proti temu ni mogoče izvesti nobenih zaščitnih ukrepov. Tako bosta firmi Gorenc in Pavlin utrpeli še dodatno škodo poleg tiste, ki sta jo utrpeli zaradi epidemije COVID-19. Kombinacija obeh lahko povzroči popolno zaustavitev dejavnosti z vsemi ustreznimi posledicami. Za to bo nesporno odgovoren tudi MOL OUP s svojo nekritično podporo predlagani gradnji. Zato zahtevamo, da se gradbišče od našega objekta odmakne za najmanj 50 metrov.

Predlagana izvedba gradnje z izkopom v barjanska tla (kjer se podtalnica pojavlja že na globini manj kot 1,5 metra) v globino cca. 8–9 metrov in to manj kot 150 metrov od objekta firme pomeni možnost fizičnih poškodb objekta, saj lahko poleg tresljajev pride tudi do zdrsa zemljine v gradbeno jamo. Ob večjem zdrsu bi to nedvomno lahko poškodovalo stavbo.

Nesprejemljiva in naivna je tudi zaščita gradbene jame oziroma gradbišča s poplavnimi vrečami, napolnjenimi s peskom, kar investitor opredeljuje celo kot neke vrste novost in povečanje varnosti pri gradnji. Resnica je nasprotna. Voda, ki na ta način ne bo odtekla v gradbeno jamo, bo preprosto odtekla drugam, najverjetneje na površino, kjer protipoplavnih vreč ne bo, to je na površino poslovnih in stanovanjskih objektov v neposredni bližini. Zaščitilo bi se torej gradbišče, ogrozilo pa okoliške objekte. Tudi ponovni posek gozda, ki si je po prvem poseku hitro opomogel, bi povečal prašnost na tem območju. Viča in posledično tudi poslabšal ekološke razmere na območju. Enako velja za hrup pri gradnji, ki bo v času gradnje izjemno velik in stalen ter kot tak moteč tako za delo kot za bivanje v okolici. Območje Tovil spada v 4. skupino glede dovoljenega nivoja hrupa, kar pomeni, da je podnevi dovoljen najvišji nivo hrupa 73 decibelov, ponoči pa največ 58 decibelov. Projekt v času gradnje ne predvideva učinkovite protihrupne zaščite, po koncu pa le deloma. Izvedena ni tudi nobena strokovna študija in ocena stopnje hrupa med gradnjo in po njej. Ker naj bi se zgradil objekt višine najmanj šestih etaž, bo tega hrupa mnogo tudi po zaključku gradnje, kar je za delo v naši firmi ter tudi sosednjih firmah izjemno moteče in nesprejemljivo. Zato za to gradnjo niso izpolnjeni protihrupni ukrepi in pogoji ne v času gradnje ne po njenem zaključku.

Sporna je tudi višina stavbe. Do sedaj je MOL in njene strokovne službe na tem območju za stavbe dovoljevala le višino pritličja in dveh nadstropij (in pogojno terase), nikakor pa ne pritličja in petih nadstropij, kot navaja tekst projekta. Iz priložene dokumentacije za javno obravnavo pa se celo da sklepati (glede na ocenjeno višino objekta), da investitor dopušča tudi možnost še višje stavbe, in sicer pritličje in šest nadstropij. To bi popolnoma spremenilo bivalne in delovne razmere v neposredni okolici in negativno vplivalo tudi na delo v poslovnih stavbah v neposredni bližini. Povečan bo hrup, onesnaženost in zmanjšana prometna varnost. Zato ponovno pozivamo mestne službe, da na tem območju ne izvedejo stanovanjske gradnje, temveč v skladu s sprejetim OPN dovolijo le gradnjo objektov za mirno poslovno in obrtno dejavnost.

– *Stališče do pripomb 6 in 7:*

S.6.1/ S.7.1 K prvemu delu pripombe pojasnjujemo, da je bilo v času priprave OPPN ugotovljeno, da je načrtovano stavbo v območju OPPN mogoče graditi brez povečanja poplavne ogroženosti sosednjih zemljišč že pred izvedbo ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN. K rešitvam so bila v postopku priprave OPPN in CPVO pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in odločba Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti ukrepov brez pogojevanja predhodne izvedbe omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN.



Hidrološko hidravlična študija v sklopu priprave OPPN Tovil, št. L36/19, ki jo je izdelal IZVO – R, d. o. o. v septembru 2019 (v nadaljnjem besedilu: hidrološko hidravlična študija) je izkazala, da je na območju OPPN mogoče zagotoviti omilitvene ukrepe, s katerimi bo zagotovljeno, da se poplavna ogroženost sosednjih zemljišč ne bo poslabšala, tudi če posegi, načrtovani z 1A etapo DPN, še ne bodo izvedeni. Nadomestni volumen za izpodrinjene poplavne vode, oblikovanje terena na način, ki bo zagotovil pretakanje poplavnih in padavinskih voda z območja OPPN in okoliških zemljišč v smeri proti jugovzhodnemu delu območja OPPN ter vtočni jašek z iztokom v načrtovan odvodni kanal za odvodnjavanje poplavnih in padavinskih vod v Mestno Gradaščico so ukrepi, ki zagotavljajo, da se ogroženost sosednjih zemljišč zaradi poplavnih vod Q100 ne bo povečala glede na sedanje stanje, tudi če ukrepi, načrtovani z DPN, ne bodo predhodno izvedeni. Na podlagi izdelane hidrološko hidravlične študije je bilo v postopku priprave OPPN pridobljeno pozitivno mnenje DRSV, v postopku CPVO pa tudi pridobljena odločba Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti gradnje že pred izvedenimi posegi, načrtovanimi z DPN.

Z omilitvenimi ukrepi, načrtovanimi z DPN, se bo izboljšala poplavna varnost širšega območja glede na sedanje stanje. V fazi sprejemanja OPPN še ni bila znana časovnica glede izvajanja protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, zato je Mestni svet MOL na podlagi amandmaja v OPPN naknadno dodal določilo, da morajo biti pred pričetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S vseeno izvedeni tudi protipoplavni ukrepi, načrtovani z 1A etapo DPN, čeprav za načrtovane posege v območju OPPN ti niso bili pogojevani na podlagi izdelane hidrološko hidravlične študije in niso bili zahtevani s strani nosilcev urejanja prostora niti s strani Ministrstva za okolje in prostor v postopku CPVO.

Investitor je bil s poplavno ogroženostjo območja seznanjen že v začetni fazi priprave OPPN. Na podlagi izdelane hidrološko hidravlične študije, okoljskega poročila, pridobljenih pozitivnih mnenj in odločbe v postopku CPVO je investitor načrtoval pričetek aktivnosti v zvezi izvajanjem posegov v območju OPPN takoj po sprejetju OPPN. Sprejetje OPPN z naknadnim pogojem Mestnega sveta MOL, da je gradnjo načrtovane stavbe dopustno pričeti šele po realizaciji omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, čeprav to ni bilo zahtevano s strani nosilcev urejanja prostora niti s strani Ministrstva za okolje in prostor, je investicijo začasno ustavilo, zato investitor ocenjuje, da mu je bila povzročena ekonomska škoda.

Za ukrepe, načrtovane z DPN, je bila po sprejetju OPPN podpisana pogodba. Aktivnosti so se že pričele, v maju 2021 je bilo tudi že izdano gradbeno dovoljenje za del posegov, dokončanje 1A etape DPN pa je predvideno v letu 2023. Investitor bi v tem času lahko pričel s pripravo projektne dokumentacije, pridobivanjem mnenji in gradbenega dovoljenja ter tudi z gradnjo pod pogojem, da so predhodno izvedeni omilitveni ukrepi znotraj območja OPPN, ki bodo zagotovili, da poplavna ogroženost sosednjih zemljišč in objektov zaradi načrtovane gradnje ne bo poslabšana. Načrtovana gradnja v območju OPPN bi se tako lahko pričela že pred izvedbo omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, saj nima vpliva na poplavno ogroženost sosednjih stavb. Glede na terminski plan bodo posegi, načrtovani z 1A etapo DPN, ki bodo dodatno izboljšali stanje na območju OPPN in širšem območju, zaključeni že pred dokončanjem načrtovane stavbe v območju OPPN. Z lokacijsko preveritvijo je določen pogoj, da je uporaba načrtovane stavbe dopustna šele po dokončanju 1A etape DPN.

S.6.2/ S.7.2 K drugemu delu pripombe najprej podajamo pojasnilo glede ukrepov za zaščito gradbene jame. S hidrološko hidravlično študijo je bilo ugotovljeno, da območje OPPN ni ogroženo z visokimi vodami, ki bi prestopile breg Gradaščice, ampak z vodami, ki pritečejo z zahodne strani od parkirišča Spar proti območju nekdanje tovarne Tovil in se preko območja OPPN stekajo nazaj v strugo Gradaščice. Omilitveni ukrepi, ki bi omogočili gradnjo in uporabo stavb v območju OPPN že pred izvedbo celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, so povzeti v OPPN, natančneje

v 34. členu. V prvem stavku tretjega odstavka 22. člena OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja, pa je tudi že določeno, da je treba pred začetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S izvesti zatravljen vtočni lijak, vtočni jašek z grabljami in odvodni kanal do Mestne Gradašnice, ki bodo zagotovili odvodnjavanje poplavnih vod z jugovzhodnega dela območja OPPN. Poleg tega se s predlaganim sklepom o lokacijski preveritvi določata še dva dodatna pogoja, da poplavna ogroženost sosednjih zemljišč v času gradnje ne bo povečana, in sicer:

- v času gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S je treba zagotavljati koridor za pretakanje poplavne vode na južni strani območja OPPN proti vtočnemu lijaku,
- v času gradnje je treba varovati gradbeno jamo pred vdorom površinske vode z namestitvijo protipoplavnih vreč ali z izvedbo nasipa višine do 0,35 m na notranji strani gradbiščne ograje. Z vrečami in nasipi je treba preusmeriti tok poplavnih vod mimo gradbene jame proti Mestni Gradašnici.

Na podlagi pridobljenega mnenja strokovnjaka s področja urejanja vodotokov in zaščite pred poplavami so poplavne vreče ali nasip na notranji strani gradbiščne ograje ukrep za zaščito gradbiščne jame pred vdorom površinskih vod v času gradnje. Črpalke so namenjene prečrpavanju morebitne talne vode, ki bi vdrla v gradbeno jamo. Da ogroženost sosednjih zemljišč in objektov ne bo povečana, je pomembno, da se ves čas gradnje zagotavlja pretakanje poplavne vode preko območja OPPN iz južne strani območja proti Mestni Gradašnici. Zato morajo biti protipoplavne vreče ali nasipi za zaščito gradbišča razporejeni na način, da usmerjajo vodo proti vtočnemu lijaku v kanal do Mestne Gradašnice, ki bo izveden že pred začetkom gradnje načrtovane stavbe.

S.6.3/ S.7.3 V nadaljevanju pojasnjujemo, da se v postopku lokacijske preveritve obravnavajo le pripombe na prostorske izvedbene pogoje OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo spreminjajo. S predmetno lokacijsko preveritvijo se spreminja pogoj glede etapnosti izvajanja gradnje, vezano na izvajanje celovitih ukrepov za poplavno varnost širšega območja. Vsebine, ki se nanašajo na posege v tla, ukrepe za mehansko stabilnost območja, posek gozda, hrup in višino stavbe, so bile obravnavane v postopku priprave OPPN in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

Pripomba 8:

- *Pripombodajalec:*

Fizična oseba.

- *Vsebina pripombe 8:*

P.8.1 Ugotavljam, da se bodo bivalne razmere na območju znatno poslabšale zaradi izginotja bližnje strnjene gozdne površine. Najbližje bo v tem primeru več kot 400 metrov daleč, kar ni pogost pojav v tem delu mesta.

Povečala se bo frekvenca prometa, saj se bo že tako relativno obremenjena Jamova cesta obremenila z dodatnimi cca. 500 uporabniki. Posebej bo to opazno v delovnih dneh v prometnih konicah. Čas, potreben za izvoz z Jamove na Tbilisijsko in Tržaško, je mnogokrat krepko daljši od 10 minut ob dolžini kolone 250 metrov. Če bo izvoz iz načrtovane stavbe na Koprsko, bo to obremenilo še eno križišče, saj zaradi nepretočnosti Ceste v Mestni log ni računati za drugačen izhod.

Poslabšala se bo splošna kakovost bivanja, saj bo namesto gozda in pomirjujočega razgleda visok betonski kolos, ki presega vse stavbe v okolici kakih 400 metrov. Višja stavba je le cerkev, ki pa nima takega masivnega preseka.

Gradnja takega objekta moti in duši okolico vsaj dve leti, če ne gre z investicijo nič narobe. Če se zatakne, lahko ostane nevarna gradbena jama, kakor je razvidno iz objavljene dokumentacije.

– *Stališče do pripombe 8:*

S.8.1 K podani pripombi podajamo pojasnilo, da se v postopku lokacijske preveritve obravnavajo le pripombe na prostorske izvedbene pogoje OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo spreminjajo. S predmetno lokacijsko preveritvijo se spreminja pogoj glede etapnosti izvajanja gradnje, vezano na izvajanje celovitih ukrepov za poplavno varnost širšega območja, načrtovanih z 1A etapo DPN. Vsebine, ki se nanašajo na promet ter vplive načrtovane stavbe na kakovost bivanja, so bile obravnavane v postopku priprave OPPN in v postopku CPVO ter se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo. V fazi priprave OPPN in CPVO so bila k rešitvam pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in mnenje Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti gradnje že pred izvedenimi posegi, načrtovanimi z DPN.

Pripomba 9:

– *Pripombodajalec:*

SIJ d.d.

– *Vsebina pripombe 9:*

P.9.1 Predlog investitorjev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev po laičnem mnenju SIJ d.d. časovno ne predstavlja nujno tolikšnega prihranka, kot bi ga imele morebitne škodljive posledice poplavljanja v času gradnje stanovanjskih objektov. Če bi prišlo do intenzivnejših padavin, protipoplavna ureditev porečja Gradaščice – etapa 1A pa še ne bi bila dokončana, in bi v tem času prišlo že zgolj do enkratnega škodnega dogodka zaradi poplavljanja, bi bila škoda po naši oceni nesorazmerno višja, tako za investitorje (zastoj gradnje) kot tudi za okoliške prebivalce in nepremičnine. Po oceni SIJ d.d. javni interes prebivalcev za zaščito pred poplavami zato prevladuje nad zasebnim interesom (časovne) uspešnosti nepremičninskih projektov. Tudi strokovni javnosti je znano, da so bodoče vremenske razmere negotove, saj klimatologi opozarjajo na pogostejše ekstremne vremenske pojave v prihodnosti. Ureditev področja porečja Gradaščice gotovo sodi med varovalne ukrepe pred tovrstnimi vremenskimi pojavi. Po oceni SIJ d.d. je z vidika varovanja tega območja zaključek protipoplavne zaščite zato pomembnejši od začetka gradnje, saj lokacijo obremeni že sam objekt, ne pa njegova uporaba.

Predlagatelji so predlogu priložili strokovno mnenje podjetja IZVO-R d.o.o., ki v primeru padavin večje intenzivnosti opozarja, da varovalni ukrep bariere iz vreč ali nasutja ne bo zadoščal za zaščito pred poplavami. SIJ d.d. iz tega razloga zanima, kakšno konkretnije zagotovilo bodo SIJ d.d. ali lastniki v okolici lahko prejeli, da bo nadzor v času gradnje ustrezno skrbel za spremljanje dosledne zagotovitve dodatnih ukrepov za zmanjšanje ranljivosti območja ter stalno vzpostavljena nasutja tudi ob sami gradbiščni ograji. Kot imetnik sosednjih nepremičnin bo SIJ d.d. moral neprestano spremljati dogodke v soseščini gradbišča, v primeru hujših padavin pa bo moral celo sam poskrbeti za varnosti svojih objektov pred poplavami, kar mu lahko povzroči dodatne stroške in škodo, posledično pa prispeva k poslabšanju njegovega položaja na lokaciji.

V predlogu za individualno odstopanje investitorji niso konkretnije obrazložili, kako bo pogoj dokončanja protipoplavne ureditve porečja Gradaščice – etapa 1A vključen kot pogoj za samo uporabo izgrajenih objektov – po našem razumevanju v pridobitev uporabnega dovoljenja. Pri pridobivanju uporabnega dovoljenja lahko pride do situacije, da bodo objekti dokončani, izgradnja etape 1A pa še ne. Tudi v takšnem primeru bodo investitorji odvisni od ravnanja tretje osebe, na katero nimajo vpliva, še manj vpliva pa bi imeli na takšno situacijo SIJ d.d., saj na postopek pridobivanja uporabnega dovoljenja ne bo imel vpliva.

Zaradi umeščenosti v neposredno bližino načrtovane gradnje SIJ d.d. izraža bojazen, da v primeru intenzivnih padavin predlagani ukrepi niso zanesljivi in da bo v primeru škode prisiljen uveljavljati pravno varstvo. Glede na navedeno SIJ d.d. zato pričakuje, da bo vključen v postopek pridobivanja

gradbenega dovoljenja in obveščen o vseh ukrepih, ki se nanašajo na vprašanja OPPN in pogojev gradnje v neposredni okolici.

– *Stališče do pripombe 9:*

S.9.1 V fazi priprave OPPN je bilo ugotovljeno, da je načrtovano stavbo v območju OPPN mogoče graditi brez povečanja poplavne ogroženosti sosednjih zemljišč že pred izvedbo ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN. K rešitvam so bila v postopku priprave OPPN in CPVO pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in odločba Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti ukrepov brez pogojevanja predhodne izvedbe omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN.

Hidrološko hidravlična študija v sklopu priprave OPPN Tovil, št. L36/19, ki jo je izdelal IZVO – R, d. o. o. v septembru 2019 (v nadaljnjem besedilu: hidrološko hidravlična študija), je izkazala, da je na območju OPPN mogoče zagotoviti omilitvene ukrepe, s katerimi bo zagotovljeno, da se poplavna ogroženost sosednjih zemljišč ne bo poslabšala, tudi če posegi, načrtovani z 1A etapo DPN, še ne bodo izvedeni. Nadomestni volumen za izpodrinjene poplavne vode, oblikovanje terena na način, ki bo zagotovil pretakanje poplavnih in padavinskih voda z območja OPPN in okoliških zemljišč v smeri proti jugovzhodnemu delu območja OPPN ter vtočni jašek z iztokom v načrtovan odvodni kanal za odvodnjavanje poplavnih in padavinskih vod v Mestno Gradaščico so ukrepi, ki zagotavljajo, da se ogroženost sosednjih zemljišč zaradi poplavnih vod Q100 ne bo povečala glede na sedanje stanje, tudi če ukrepi, načrtovani z DPN, ne bodo predhodno izvedeni. V predlogu OPPN, h kateremu so bila pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora in pozitivna odločba Ministrstva za okolje in prostor v postopku CPVO, v 22. členu ni bilo navedenega pogoja, da je gradnja dopustna šele po pričetku izvedbe omilitvenih ukrepov, načrtovanih s 1A etapo DPN.

Z omilitvenimi ukrepi, načrtovanimi z DPN, se bo poplavna varnost širšega območja izboljšala glede na sedanje stanje. V fazi sprejemanja OPPN še ni bila znana časovnica glede izvajanja protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, zato je Mestni svet MOL na podlagi amandmaja v OPPN naknadno dodal določilo, da morajo biti pred pričetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S vseeno izvedeni tudi protipoplavni ukrepi, načrtovani z 1A etapo DPN, čeprav za načrtovane posege v območju OPPN ti niso bili pogojevani na podlagi izdelane hidrološko hidravlične študije in niso bili zahtevani s strani nosilcev urejanja prostora niti s strani Ministrstva za okolje in prostor v postopku CPVO.

V času po uveljavitvi OPPN je bil s strani Republike Slovenije izbran izvajalec del za celovite protipoplavne ukrepe, načrtovane z DPN. Dne 9. 12. 2020 je bila sklenjena pogodba med naročnikom, Republiko Slovenija, Ministrstvom za okolje in prostor, Direkcijo Republike Slovenije za vode, in izvajalcem, Hidrotehnik vodnogospodarsko podjetje d.o.o., za »Projektiranje in gradnjo projekta Protipoplavna ureditev porečja Gradaščice – etapa 1A«. V 10. členu pogodbe je določen rok dokončanja del, to je 1.698 dni od podpisa pogodbe, ki se izteče v avgustu 2023. Za del posegov pa je bilo tudi že izdano gradbeno dovoljenje.

Na podlagi veljavnega OPPN investitor lahko prične s pridobivanjem mnenj k projektni dokumentaciji in pridobivanjem gradbenega dovoljenja šele po izvedbi omilitvenih ukrepov, načrtovanih z DPN, torej čez dve leti. S spremembo prostorskega izvedbenega pogoja, predlaganega z lokacijsko preveritvijo, pa bi lahko investitor v času izvajanja ukrepov, načrtovanih z DPN, pripravil projektno dokumentacijo, pridobil vsa potrebna mnenja nosilcev urejanja prostora, vodno soglasje in gradbeno dovoljenje za načrtovane posege v območju OPPN ter tudi pričel z gradnjo.

Pričetek gradnje pred izvedbo protipoplavnih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, ne bo poslabšal poplavne ogroženosti sosednjih zemljišč, saj so bili že v fazi priprave OPPN na podlagi izdelane hidrološko hidravlične določeni protipoplavni omilitveni ukrepi znotraj območja OPPN, ki bi zagotovili, da se poplavna varnost širšega območja zaradi načrtovane gradnje ne bo poslabšala, tudi če ukrepi, načrtovani z DPN ne bodo predhodno izvedeni. S hidrološko hidravlično študijo je bilo ugotovljeno, da območje OPPN ni ogroženo z visokimi vodami Q100, ki bi prestopile breg Gradaščice, ampak z vodami, ki pritečejo z zahodne strani od parkirišča Spar proti območju nekdanje tovarne Tovil in se preko območja OPPN stekajo nazaj v strugo Gradaščice. OPPN že določa najpomembnejši ukrep, ki zagotavlja, da varnost sosednjih zemljišč in objektov ne bo poslabšana, to je zagotavljanje pretoka poplavne vode preko območja OPPN z južnega dela smeri proti Mestni Gradaščici. Ukrep je določen v prvem stavku tretjega odstavka 22. člena OPPN (in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja) in mora biti izveden že pred pričetkom gradnje načrtovane stavbe. V predlogu OPPN, h kateremu so bila pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora in pozitivna odločba Ministrstva za okolje in prostor v postopku CPVO, v 22. členu ni bilo navedenega pogoja, da je gradnja dopustna šele po pričetku izvedbe omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN. Nosilci urejanja prostora in Ministrstvo za okolje in prostor so torej že v fazi priprave OPPN potrdili sprejemljivost gradnje pred izvedbo omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, pod pogojem, da se upoštevajo omilitveni ukrepi na območju OPPN, določeni s hidrološko hidravlično študijo. V fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja bo moral investitor na podlagi projektih rešitev pridobiti tudi vodno soglasje.

Dejstvo, da se bo gradnja načrtovane stavbe pričela izvajati pred izvedbo protipoplavnih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, torej ne bo poslabšalo poplavnih razmer na sosednjih zemljiščih in objektih. Do pričetka uporabe načrtovane stavbe pa bodo že realizirani tudi ukrepi, načrtovani z 1A etapo DPN, ki bodo izboljšali poplavno varnost območja OPPN in širšega območja glede na sedanje stanje.

Zaščita s poplavnimi vrečami ali nasipom predstavlja varovanje gradbene jame pred vdorom površinskih voda in ni namenjen varovanju sosednjih zemljišč. Ključni ukrep, ki zmanjša poplavno ogroženost načrtovanega objekta ter obstoječih objektov v bližnji okolici ob Koprski in Gerbičevi ulici, je namreč predlagana izgradnja cevovoda (kanala), ki zagotavlja odtok poplavnih vod iz južne strani (Gerbičeva ulica) v strugo Mestne Gradaščice. Ker bo kanal izveden pred začetkom gradnje načrtovane stavbe v območju OPPN, gradnja z vidika poplavne varnosti ne bo imela negativnih vplivov na bližnjo okolico.

Za zagotavljanje neoviranega pretoka površinske vode preko območja OPPN pa na podlagi mnenja strokovnjaka s področja urejanja vodotokov in zaščite pred poplavami, predlagani sklep o lokacijski preveritvi uvaja še dva dodatna pogoja, in sicer:

- v času gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S je treba zagotavljati koridor za pretakanje poplavne vode na južni strani območja OPPN proti vtočnemu lijaku,
- v času gradnje je treba varovati gradbeno jamo pred vdorom površinske vode z namestitvijo protipoplavnih vreč ali z izvedbo nasipa višine do 0,35 m na notranji strani gradbiščne ograje. Z vrečami in nasipi je treba preusmeriti tok poplavnih vod mimo gradbene jame proti Mestni Gradaščici.

Pripomba 10:

- *Pripombodajalec:*  
Fizična oseba.

*Vsebina pripombe 10:*

P.10.1 Prvi del pripombe se nanaša na prometno ureditev območja. Prometna ureditev širšega območja (Jamova, Tbilisijska, Interspar – neizdelano krožišče, priključek na AC, poštni center – tovarni promet) je popolnoma neustrezna in se s tako velikim objektom le še poslabšuje. Dnevno se pojavljajo zastoji na Jamovi cesti v smeri proti Tbilisijski ulici nekje do Jamove 60–70, občasno pa tudi čez križišče Kopske

in Jamove, kar onemogoča izvoz iz predvidenega objekta. Prav tako so vsako leto pogostejši zastoji na Koprski ulici v priključku na Jamovo cesto (tudi že do objekta Koprška 3, kar je približno 100 m), kjer je predviden uvoz do objekta. Takrat se bodoči stanovanke sploh ne bodo mogli vključevati v promet. Že sedaj obiskovalci parka ter stanovanke in obiskovalci poslovnih prostorov bloka na Koprski 2 (neposredni sosede bodočega objekta) enosmerno prihajajo do objekta po Mencingerjevi na Koprsko 2–20. Ta del Koprške ulice ne omogoča srečevanja vozil, stavbe so pač pred 60 leti zidali 5 m od cest in promet že sedaj vsako leto bolj poslabšuje naše bivanjske pogoje.

Predlagamo spremembo dostopa do objekta, ki bi moral biti direktno z Jamove ceste ali se priključiti na Intersparov dostop. Vsekakor bi morali ob sedanjem prometnem režimu že sedaj konec Koprške ulice nekje ob objektu Koprška ulica 2 zapreti za ves promet, razen za intervencijska vozila. Dosedanje izkušnje nas pač učijo, da bodo v veliki meri stanovanke uporabljali bližnjice in ob poteh proti jugu Ljubljane uporabljali Koprsko ulico in ne dvopasovnega kraka Mencingerjeve ulice. Ta krak Koprške ulice je bil pred dobrimi desetimi leti na novo asfaltiran zaradi gradbenih del, prilagam pa posnetek/fotografije današnjega stanja, ko je ulica dobesedno uničena.

Predlagam tudi redno merjenje hitrosti prometa na odseku Koprška 4–40. Tu se pospešuje in dirka, ker se cesta malo odpre.

Drugi del pripombe se nanaša na kanalizacijsko problematiko. Pred mesecem smo imeli ob malo večjem nalu, sploh ne neurju, vdor kanalizacijske vode v objekt. V celotni polkleti smo imeli 2–5 cm vode in kanalizacijskih odpadkov, na srečo se je voda hitro umaknila. Kako je možno, da je v tem delu Ljubljane meteorna voda združena s kanalizacijo? Mar lahko na MOL prijavim škodo, saj se meteorna voda ne bi smela mešati s kanalizacijo? Prejšnji teden je pred objektom Koprška 14 počila glavna vodovodna cev (mislim, ne vem natančno, kaj), posledice so bile poplava na cesti, zaprta cesta, nekakšna sanacija ...

Ta predel nujno potrebuje takojšnjo sanacijo komunalnih vodov. Nikjer v načrtu za Tovil ne najdem ureditev celotnega vplivnega območja.

– *Stališče do pripombe 10:*

S.10.1 K podani pripombi podajamo pojasnilo, da se v postopku lokacijske preveritve obravnavajo le pripombe na prostorske izvedbene pogoje OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo spreminjajo. S predmetno lokacijsko preveritvijo se spreminja pogoj glede etapnosti izvajanja gradnje, vezano na izvajanje celovitih ukrepov za poplavno varnost širšega območja, načrtovanimi z 1A etapo DPN. V fazi priprave OPPN in CPVO so bila k rešitvam pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in mnenje Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti gradnje že pred izvedenimi posegi, načrtovanimi z DPN.

Vsebine, ki se nanašajo na prometno in komunalno ureditev, so bile obravnavane v postopku priprave OPPN in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo. V sklopu priprave OPPN je bila preverjena ustreznost obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter načrtovana njena rekonstrukcija in dograditev, ki bo omogočila nemoteno oskrbo načrtovane stavbe brez negativnega vpliva na oskrbo obstoječih uporabnikov v območju. Komunalno opremljanje območja mora biti zaključeno že pred pričetkom uporabe stavb. Vzdrževanje internih komunalnih vodov pa je obveznost lastnikov nepremičnin.

Pripomba 11:

– *Pripombodajalec:*

Fizična oseba.

– *Vsebina pripombe 11:*

P.11.1 Predlagam, da se ohrani pogoj, da morajo biti pred začetkom gradnje izvedeni predvideni protipoplavni ukrepi za Ljubljano. Sem lastnica garaže na Jamovi cesti v neposredni bližini. Če bo investitor ščitil svojo gradnjo, kot je predlagano v dokumentu, utegne poplavno vodo preusmeriti v stavbo z garažami in tudi po okolici. Dokument tudi potrjuje, da v primeru poplav, kakršne smo doživeli 2010, ne bo pomagal noben lokalni ukrep brez predhodne izvedbe večjih ukrepov nad mestom.

Da so poplave možne in verjetne in da lahko povzročijo škodo nad pričakovanji, se lahko prepričamo vsak dan pri poročilih. Glede na pretekle poplave na Viču 2010 in 2014 lahko sklepamo, da ni možno zagotoviti, da gradnja ne bi prinesla nobenih negativnih posledic in res ni primerno, da bi popuščali pri varnosti.

– *Stališče do pripombe 11:*

S.11.1 V času priprave OPPN je bilo ugotovljeno, da je načrtovano stavbo v območju OPPN mogoče graditi brez povečanja poplavne ogroženosti sosednjih zemljišč že pred izvedbo ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN. K rešitvam so bila v postopku priprave OPPN in CPVO pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in odločba Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti ukrepov brez pogojevanja predhodne izvedbe omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN.

V fazi priprave OPPN je bila izdelana Hidrološko hidravlična študija v sklopu priprave OPPN Tovil, št. L36/19, ki jo je izdelal IZVO – R, d. o. o. v septembru 2019 (v nadaljnjem besedilu: hidrološko hidravlična študija), v kateri je bila upoštevana tudi obstoječa poplavna ogroženost zemljišč v območju OPPN in okolici. S hidrološko hidravlično študijo je bilo med drugim ugotovljeno, da je kota poplavne vode na območju OPPN višja od kote vode v strugi Gradaščice, kar pomeni, da območje OPPN ni ogroženo z visokimi vodami, ki bi prestopile breg Gradaščice, ampak z vodami, ki pritečejo z zahodne strani od parkirišča Spar proti območju nekdanje tovarne Tovil in se preko območja OPPN stekajo nazaj v strugo Gradaščice. Ugotovitve glede poplavne ogroženosti območja so skladne tudi s posnetki in rezultati opazovanja poplav v letu 2010 in 2014 na tem območju kot tudi s fotografijo, ki jo pošiljate v prilogi.

V hidrološko hidravlični študiji so določeni omilitveni ukrepi, s katerimi bo zagotovljeno, da se poplavna varnost širšega območja zaradi načrtovane gradnje ne bo poslabšala. Z ukrepi je omejeno območje dopustnega preoblikovanja terena, hkrati pa je zagotovljen nadomestni volumen za izpodrinjene poplavne vode. Določeni so tudi pogoji za oblikovanje terena na način, ki bo zagotovil pretakanje poplavnih in padavinskih voda z območja OPPN in okoliških zemljišč v smeri proti jugovzhodnemu delu območja OPPN. Na najnižji točki območja je predviden vtočni jašek z iztokom v načrtovan odvodni kanal za odvodnjavanje poplavnih in padavinskih vod v Mestno Gradaščico. Struga Mestne Gradaščice bo preoblikovana tako, da bo prevajala poplavne vode Q100. Predvideni ukrepi za varstvo pred poplavami so povzeti v 34. členu OPPN. Sprejemljivost gradnje pred izvedbo protipoplavnih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, so pod pogojem, da se upoštevajo omilitveni ukrepi znotraj območja OPPN, določeni s hidrološko hidravlično študijo, potrdili tudi nosilci urejanja prostora in Ministrstvo za okolje in prostor v postopku sprejemanja OPPN in CPVO. V predlogu OPPN, h kateremu so bila pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora in pozitivna odločba Ministrstva za okolje in prostor v postopku CPVO, v 22. členu ni bilo navedenega pogoja, da je gradnja dopustna šele po pričetku izvedbe omilitvenih ukrepov, načrtovanih s 1A etapo DPN.

Zaščita s poplavnimi vrečami ali nasipom na notranji strani gradbiščne ograje varuje gradbeno jamo pred vdorom površinske vode ob morebitnih obilnejših padavinah v času gradnje in nima vpliva na poplavno ogroženost sosednjih zemljišč. OPPN že določa najpomembnejši ukrep, ki zagotavlja, da varnost sosednjih zemljišč in objektov ne bo poslabšana, to je zagotavljanje pretoka poplavne vode preko območja OPPN z južnega dela smeri proti Mestni Gradaščici. Ukrep je določen v prvem stavku tretjega

odstavka 22. člena OPPN (in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja) in mora biti izveden že pred pričetkom gradnje načrtovane stavbe. Za neoviran pretok površinske vode preko območja OPPN pa sta s predlaganim sklepom o lokacijski preveritvi podana še dodatna pogoja, in sicer:

- v času gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S je treba zagotavljati koridor za pretakanje poplavne vode na južni strani območja OPPN proti vtočnemu lijaku,
- v času gradnje je treba varovati gradbeno jamo pred vdorom površinske vode z namestitvijo protipoplavnih vreč ali z izvedbo nasipa višine do 0,35 m na notranji strani gradbiščne ograje. Z vrečami in nasipi je treba preusmeriti tok poplavnih vod mimo gradbene jame proti Mestni Gradaščici.

Gradnja stavbe pred izvedbo protipoplavnih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN je torej sprejemljiva, saj se ob upoštevanju omilitvenih ukrepov, ki so načrtovani znotraj območja OPPN, poplavna varnost sosednjih zemljišč in objektov ne bo poslabšala. Izvedba protipoplavnih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, ki ostaja pogoj za pričetek uporabe stavbe, pa bo pomenila izboljšanje poplavnih razmer glede na sedanje stanje tako na območju OPPN kot tudi v širšem območju.

Pripomba 12:

- *Pripombodajalec:*  
Fizična oseba.

- *Vsebina pripombe 12:*

P.12.1. Prva pripomba se nanaša na poplavno varnost. Pozivam, da se ohrani prvotna omejitev, da se s kakršnokoli gradnjo počaka do izvedbe ukrepov proti poplavni ogroženosti. Omejitev gotovo ni za okras. Dva primera resnih poplav 2010 in 2014 sta opozorilo, da vode ne gre jemati zlahka. Če bi danes natančno preverjali stopnjo poplavne nevarnosti, bi utegnili biti še večja zaradi klimatskih sprememb oziroma povečevanja verjetnosti za ekstremne vremenske pojave, o čemer smo dnevno obveščeni v medijih. V primeru omejevanja poplavnih voda za zaščito gradbene jame oziroma gradbišča bo šla voda nekam drugam in lahko povzroči težave v okolici. Če bo poplava še večja, bo zalilo tudi gradbeno jamo, ki se lahko spremeni v onesnaženo mlako, polno mrčesa.

Dokument na vladnih spletnih straneh zna bolje opozoriti na pričakovane težave kot navaden državljan in hkrati opominja, da ne moremo predvideti čisto vsega: [https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Voda/NZPO/ocene\\_tveganj\\_poplave\\_2015.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Voda/NZPO/ocene_tveganj_poplave_2015.pdf) (dostop 13. 8. 2021). Investitor očitno sprejema to tveganje v želji po povečevanju dobička, mestna uprava pa mora misliti tudi na okoliške stanovalce in druge uporabnike prostora.

P.12.2. Drugi del pripombe se nanaša velikost objekta in odstranitev gozda. Če je ravno priložnost kaj spreminjati, predlagam, da se preveri, ali bi se lahko predvidene načrte skrčilo, ne pa širilo. Lani se je govorilo o 140 stanovanjih, letos gre odstopanje navzgor nad 160. Predvidena luksuzna stanovanja so glede na število enot skopo opremljena s parkirnimi mesti, poleg tega so predvidene možnosti za razne dejavnosti v pritličju. To bo povzročilo dodaten pritisk na vsak kotic v okolici, kjer je možno (dovoljeno ali nedovoljeno) parkirati vozilo. Glede na ocene investicije na 40 M EUR in 160 stanovanj, bi povprečna enota stala okoli 250.000 EUR in zato večina ne bo dostopna povprečnim Ljubljancem, zlasti mladim, da bi reševali svoje stanovanjske probleme.

Medtem ko se imenujemo »Mesto dreves«, v katerem se izbira »Drevo leta«, ki bo simbolno predstavljalo vsa druga drevesa v mestu, in se išče prostorčke za sajenje dreves in drevesc, kjer je le možno najti meter prostora sredi asfalta, čeprav to ne bo postalo gozd, še park ne bo moglo biti, in se hvalimo z evropskim projektom za mestne gozdove, se tukaj pod imenom »Urbana oaza« brez milosti žrtvuje cel gozd odraslih dreves, skupaj z njihovo sposobnostjo zadrževanja CO<sub>2</sub>. Se preprosto reče, da gozd ni gozd in da to drevje ni dovolj vredno? Se ohrani en boljši primerek, vse ostalo pa lahko ostane



samo v primeru, da ne moti gradnje – sicer se pa lahko ljudje, živali in podrto drevje pritožijo »Drevesu leta«?

Načrtovani objekt je v skicah zrasel v višino in bo še bolj zastrl poglede. Vrhni dve nadstropji sta formalno označeni kot terasi, vendar to ne spremeni dejstva, da bomo ob realizaciji načrta namesto drevja gledali zidove in še višje zidove. Dosedanji objekti, tudi novejši, v tem predelu južno od Jamove so bistveno nižji. Ali res ni možno urediti, da bi se stavba v slogu načrtovane zidala kje drugje? Tukaj pa bi se uredil parkovni gozd, pozidava območja pa omejila na nič ali minimum. Drevo za rast potrebuje čas, tega pa ni mogoče kupiti.

Pripomba se nanaša tudi na rok za pripombe. Predlagam, da se podaljša rok za pripombe ali se ponovi v jeseni, saj je dvotedenski rok – ponesrečeno izbran na vrhuncu počitniške sezone – prekratek in realno onemogoča mnogim zainteresiranim, da bi se seznanili z zadevo in pravočasno podali pripombe.

– *Stališče do pripombe 12:*

S.12.1. K prvemu delu pripombe pojasnjujemo, da je bilo v fazi priprave OPPN ugotovljeno, da je načrtovano stavbo v območju OPPN mogoče graditi brez povečanja poplavne ogroženosti sosednjih zemljišč že pred izvedbo ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN. K rešitvam so bila v postopku priprave OPPN in CPVO pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in odločba Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti ukrepov brez pogojevanja predhodne izvedbe omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN. V predlogu OPPN, h kateremu so bila pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora in pozitivna odločba Ministrstva za okolje in prostor v postopku CPVO, v 22. členu ni bilo navedenega pogoja, da je gradnja dopustna šele po pričetku izvedbe omilitvenih ukrepov, načrtovanih s 1A etapo DPN.

Z omilitvenimi ukrepi, načrtovanimi z DPN, se bo izboljšala poplavna varnost širšega območja glede na sedanje stanje. V fazi sprejemanja OPPN še ni bila znana časovnica glede izvajanja protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, zato je Mestni svet MOL na podlagi amandmaja v OPPN naknadno dodal določilo, da morajo biti pred pričetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S vseeno izvedeni tudi protipoplavni ukrepi, načrtovani z 1A etapo DPN, čeprav za načrtovane posege v območju OPPN ti niso bili pogojevani na podlagi izdelane hidrološko hidravlične študije in niso bili zahtevani s strani nosilcev urejanja prostora niti s strani Ministrstva za okolje in prostor v postopku CPVO.

V času po uveljavitvi OPPN je bil s strani Republike Slovenije izbran izvajalec del za celovite protipoplavne ukrepe, načrtovane z DPN. Dne 9. 12. 2020 je bila sklenjena pogodba med naročnikom, Republiko Slovenija, Ministrstvom za okolje in prostor, Direkcijo Republike Slovenije za vode, in izvajalcem, Hidrotehnik vodnogospodarsko podjetje d.o.o., za »Projektiranje in gradnjo projekta Protipoplavna ureditev porečja Gradaščice – etapa 1A«. V 10. členu pogodbe je določen rok dokončanja del, to je 1.698 dni od podpisa pogodbe, ki se izteče v avgustu 2023. Za del posegov pa je bilo tudi že izdano gradbeno dovoljenje.

Na podlagi veljavnega OPPN investitor lahko prične s pridobivanjem mnenj k projektni dokumentaciji in pridobivanjem gradbenega dovoljenja šele po izvedbi omilitvenih ukrepov, načrtovanih z DPN, torej čez dve leti. S spremembo prostorskih izvedbenih pogojev, predlaganih z lokacijsko preveritvijo, pa bi lahko investitor v času izvajanja ukrepov, načrtovanih z DPN, pripravil projektno dokumentacijo, pridobil vsa potrebna mnenja nosilcev urejanja prostora, vodno soglasje in gradbeno dovoljenje za načrtovane posege v območju OPPN. Investitor bo lahko tudi pričel z gradnjo, saj ta ob izvedbi omilitvenih poplavnih ukrepov, ki so določeni znotraj območja OPPN, ne bo vplivala na poplavno ogroženost sosednjih zemljišč in objektov, tudi če 1A etapo DPN ne bo predhodno izvedena.

V Hidrološko hidravlični študiji v sklopu priprave OPPN Tovil, št. L36/19, ki jo je izdelal IZVO – R, d. o. o. v septembru 2019 (v nadaljnjem besedilu: hidrološko hidravlična študija), so določeni omilitveni ukrepi, s katerimi bo zagotovljeno, da se poplavna varnost širšega območja zaradi načrtovane gradnje ne bo poslabšala. Z ukrepi je omejeno območje dopustnega preoblikovanja terena, hkrati pa je zagotovljen nadomestni volumen za izpodrinjene poplavne vode. Določeni so tudi pogoji za oblikovanje terena na način, ki bo zagotovil pretakanje poplavnih in padavinskih voda z območja OPPN in okoliških zemljišč v smeri proti jugovzhodnemu delu območja OPPN. Na najnižji točki območja je predviden vtočni jašek z iztokom v načrtovan odvodni kanal za odvodnjavanje poplavnih in padavinskih vod v Mestno Gradaščico. Struga Mestne Gradaščice bo preoblikovana tako, da bo prevajala poplavne vode Q100. Sprejemljivost gradnje pred izvedbo omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, so pod pogojem, da se upoštevajo omilitveni ukrepi znotraj območja OPPN, določeni s hidrološko hidravlično študijo, potrdili tudi nosilci urejanja prostora in Ministrstvo za okolje in prostor v postopku sprejemanja OPPN in CPVO. Za posege pa je treba k projektni dokumentaciji za gradbeno dovoljenje pridobiti tudi vodno soglasje v skladu z zakonodajo.

OPPN že določa najpomembnejši ukrep, ki zagotavlja, da varnost sosednjih zemljišč in objektov ne bo poslabšana, to je zagotavljanje pretoka poplavne vode preko območja OPPN z zemljišč na južni strani območja v strugo Gradaščice. Ukrep je določen v prvem stavku tretjega odstavka 22. člena OPPN (in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja) in mora biti izveden že pred pričetkom gradnje načrtovane stavbe. Poleg tega se s predlaganim sklepom o lokacijski preveritvi določata še dva dodatna pogoja, da poplavna ogroženost sosednjih zemljišč v času gradnje ne bo povečana, in sicer:

- v času gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S je treba zagotavljati koridor za pretakanje poplavne vode na južni strani območja OPPN proti vtočnemu lijaku,
- v času gradnje je treba varovati gradbeno jamo pred vdorom površinske vode z namestitvijo protipoplavnih vreč ali z izvedbo nasipa višine do 0,35 m na notranji strani gradbiščne ograje. Z vrečami in nasipi je treba preusmeriti tok poplavnih vod mimo gradbene jame proti Mestni Gradaščici.

Omilitveni ukrepi, določeni s hidrološko hidravlično študijo, bodo zagotovili, da se poplavna ogroženost sosednjih zemljišč zaradi načrtovane gradnje ne bo povečala. Ob upoštevanju teh ukrepov gradnja ne bo negativno vplivala na poplavno varnost sosednjih zemljišč. Omilitveni ukrepi, načrtovani z DPN, pa bodo izboljšali poplavno varnost območja glede na sedanje stanje

V hidrološko hidravlični študiji so bili razredi obstoječe poplavne nevarnosti določeni skladno z veljavnimi predpisi in sodobno metodologijo, kar je v hidrološko hidravlični študiji tudi podrobneje obrazloženo. Ugotovljeno je bilo, da je kota poplavne vode na območju OPPN višja od kote vode v strugi Gradaščice, kar pomeni, da območje OPPN ni ogroženo z visokimi vodami, ki bi prestopile breg Gradaščice, ampak z vodami, ki pritečejo z zahodne strani od parkirišča Spar proti območju nekdanje tovarne Tovil in se preko območja OPPN stekajo nazaj v strugo Gradaščice. Ugotovitve glede poplavne ogroženosti območja so skladne tudi s posnetki in rezultati opazovanja poplav v letu 2010 in 2014 na tem območju.

Dokument na vladnih straneh, ki ga navajate, je bil namenjen določitvi stopnje tveganja za poplave na celotnem območju Slovenije. Na podlagi tega so v dokumentu določena pomembna območja vpliva poplav (OPVP) v Sloveniji. Izdelane karte poplavne nevarnosti in razredov poplavne nevarnosti za območja ob Malem grabnu (ki so bile povzete in nadgrajene uporabljene v strokovnih podlagah za OPPN) so predstavljale vhodni podatek za določitev ocene tveganja, ki jo navajajo v dokumentu na vladnih straneh. Izdelane karte poplavne nevarnosti za obstoječe stanje območja OPPN so vključene v ATLAS VODA (sloj iKPN in iKRPN) in predstavljajo mnogo bolj podroben prikaz poplavne nevarnosti

kot ga obravnava citirana dokumentacija (ki je celotno območje Slovenije obravnavala na rastru celic 75x75m, modeli uporabljeni za območje OPPN pa so imeli raster celic hidravličnih modelov 4x4m).

S.12.2. K preostalemu delu uvodoma podajamo pojasnilo, da se v postopku lokacijske preveritve obravnavajo le pripombe na prostorske izvedbene pogoje OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo spreminjajo. S predmetno lokacijsko preveritvijo se spreminja pogoj glede etapnosti izvajanja gradnje, vezano na izvajanje celovitih ukrepov za poplavno varnost širšega območja. Vsebine, ki se nanašajo na obstoječi gozd in zmogljivost stavbe so bile obravnavane v postopku priprave OPPN in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo. Prometna ureditev Tržaške ceste je prav tako ureditev širšega območja in se izvaja skladno z načrtom prenove celotne prometne mreže MOL in ni predmet lokacijske preveritve.

Pripomba 13 in 14:

– *Pripombodajalec:*

Fizični osebi.

– *Vsebina pripomb 13 in 14:*

P.13.1./P.14.1. Kot izhaja iz vsebine pobude Tovil ter priloženega elaborata, želijo investitorji na obravnavanem območju na podlagi določil 129. čl. ZUreP-2 doseči individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v 22. čl. obstoječega OPPN, skladno s katerim pričetek gradnje ni dovoljen pred izvedbo protipoplavnih ukrepov, določenih z državnim prostorskim načrtom. Investitorji v tej zvezi izpostavljajo, da tak omejujoči prostorski izvedbeni pogoj terja nesorazmerne stroške investitorjev, ki imajo do izpolnitve pogoja zgolj golo lastninsko pravico na zemljišču, nastali pa so jim že stroški zaradi nakupa zemljišča ter priprave dokumentacije za investicijo. Prav tako navajajo, da naj bi se med gradnjo izvedle nove tehnične rešitve in sicer namestitvev protipoplavnih vreč ali pa vzpostavitev manjšega zemeljskega nasipa na notranji strani gradbiščne ograje. Investitorji zato predlagajo, da naj se dopusti začetek gradnje stavb na obravnavanem območju že pred izvedbo protipoplavnih ukrepov, določenih v DPN.

Meniva, da je pobuda investitorjev neutemeljena, saj niso podane objektivne okoliščine iz 1. in 2. odstavka 129. čl. ZUreP-2 oziroma pobuda ne izpolnjuje pogojev iz 129. čl. ZUreP-2, saj bi izgradnja nameravanega objekta pred popolno izvedbo protipoplavnih ukrepov znatno povečala poplavno ogroženost okoliških objektov ter širšega območja v okolici nameravane gradnje. Kot izhaja iz poplavnih kart Ljubljane ter strokovnih podlag (tudi hidroloških), obravnavanih ob sprejemanju obstoječega OPPN, ki določa pogoj izvedbe protipoplavnih ukrepov pred začetkom gradnje, sta tako samo območje nameravane gradnje kot tudi bližnji okoliš nameravane gradnje že ob sedanjem stanju poplavno ogrožena. Prostorski izvedbeni pogoj predhodne zagotovitve poplavne varnosti skladno z DPN je namenjen poplavnemu zavarovanju celotnega širšega območja (in ne zgolj samega območja gradnje), česar pa zgolj z namestitvijo protipoplavnih vreč ali izvedbo protipoplavnega nasipa na notranji strani gradbiščne ograje ni mogoče zagotoviti.

V zadnjih 11 letih je kar dvakrat (2010 in 2014) prišlo do obsežnega poplavljanja širšega območja Viča – torej ne gre za poplavljanje "stoletnih voda", temveč gre za poplave, ki se pojavljajo že vsakih nekaj let ob dolgotrajnejšem deževju, poplavne vode pa so izvirale tako iz bližnjih vodotokov kot tudi iz dviga nivoja podtalnice. V objektu Koprška 2a je npr. v poplavah leta 2010 v pritličnih prostorih nivo poplavne vode znašal cca. 20–30 cm; če bi bil objekt podkleten, bi torej bila poplavljen celotna kletna etaža. Na obravnavanem območju torej ne gre zgolj za matematični model možnosti poplavljanja, temveč je dejansko že prišlo do obsežnih poplav, kot izkazuje priložena fotografija poplav leta 2010 (fotografija prikazuje območje meje med parcelama 1723 1731/9 in 1723 1731/5, neposredno ob objektu Koprška 2a). Izgradnja objekta tolikšnih dimenzij, kot naj bi se gradil na območju nameravane gradnje, in to kar v 2 podzemnih in 5 nadzemnih etažah, nedvomno znatno in negativno vpliva na poplavno varnost bližnjih območij, in sicer po eni strani s tem, ko postavitvev objekta vpliva na nivo podtalnice

(izpodrivanje poplavne vode), po drugi strani pa se bo zmanjšala razlivna površina, ker pozidava zemljišča spremeni njegovo absorpcijsko površino (splošno znano je, da betonirane/asfaltirane površine ne absorbirajo vode, zemljina pa jo absorbira ter s tem zmanjšuje površinsko poplavljanje). Tekom sprejemanja obstoječega OPPN so bile s strani številnih deležnikov podane pripombe v zvezi s povečanjem poplavne ogroženosti širšega območja okrog nameravane gradnje, v zvezi s čimer pa je bila obrazložitev MOL, da je Republika Slovenija že pričela aktivnosti za izvedbo celovitih ukrepov, načrtovanih z DPN, za zagotovitev poplavne varnosti jugovzhodnega dela Ljubljane, zato se pripombe v zvezi s poplavno ogroženostjo območja okrog nameravane gradnje niso podrobneje vsebinsko obravnavale. Prav tako so na to problematiko opozarjali člani mestnega sveta MOL ob obravnavi prvotnega predloga OPPN. Sedaj pa želijo investitorji doseči ravno odpravo tega pogoja, ki edini zagotavlja, da se nameravana gradnja ne bi realizirala, preden ni zagotovljena celovita poplavna varnost območja nameravane gradnje ter širšega območja okrog nje. V zvezi z nameravano izgradnjo je bilo s strani nekaterih članov mestnega sveta MOL že v času sprejemanja OPPN izražena tudi bojazen, da bi investitor, glede na to, da izvedba protipoplavnih ukrepov ni v pristojnosti občine, temveč je za to zadolžena država, začel prehitro graditi (gl. navedbe na spletni strani <http://www.nsiljubljana.si/novica/show.asp?id=981&t=n&p=8>), in kot kaže, je bila ta bojazen upravičena glede na to, da želijo investitorji začeti z gradnjo še pred izvedbo z OPPN zahtevanih ukrepov za zagotovitev protipoplavne varnosti skladno z DPN.

P.13.2./P.14.2. Predlagano individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja povečuje poplavno ogroženost širšega območja okrog nameravane gradnje. Ob tem ugotavlja, da se nosilci urejanja prostora oz. organi, pristojni za presojo primernosti in skladnosti elaborata (DRSV, MORS, ORN ...), pri obravnavi pobude Tovil v ničemer niso opredelili do ključnega vprašanja – posledic predlaganega individualnega odstopanja, temveč so se omejili zgolj na pavšalne ter neobrazložene ugotovitve, da je elaborat v zvezi s pobudo Tovil ustrezen in skladen. Takšna mnenja pa ne zadostijo namenu 131. čl. ZUreP-2, ki je v tem, da se ob predlogu individualnega odstopanja takšno odstopanje vsestransko preveri tako z vidika dopustnosti kot tudi z vidika učinkov oz. posledic, ki bi jih predlagano odstopanje imelo, če se dopusti, in zato sploh ne morejo biti ustrezna podlaga za odločanje mestnega sveta MOL o obravnavani pobudi Tovil.

V konkretnem primeru je bilo pridobljeno tudi mnenje DRSV št. 35028-74/2021-2 z dne 5. 7. 2021, ki ugotavlja, da je obravnavano območje glede na Atlas voda poplavno, da pa je bil z okoljskim poročilom v postopku sprejemanja OPPN preverjen vpliv posegov in omilitvenih ukrepov na vode in vodni režim ter da je bilo na OPPN podano pozitivno mnenje, predlagani posegi pa ne vplivajo na poplavno varnost širšega območja; zato DRSV meni, da je elaborat ustrezen. Vendar pa DRSV ob tem spregleda, da je bilo pozitivno mnenje podano k OPPN, ki za nameravano gradnjo vsebuje prostorski izvedbeni pogoj predhodne izvedbe protipoplavnih ukrepov – torej ravno ta pogoj, katerega odpravo sedaj predlagajo investitorji. Kako je DRSV prišla do zaključka, da nameravani posegi ne vplivajo na poplavno varnost širšega območja ob tem, da je bilo vsaj dvakrat empirično izkazano (obsežne poplave leta 2010 ter 2014), da gre za območje visoke poplavne ogroženosti, ki terja celovite ukrepe za zagotovitev poplavne varnosti, pa ni z ničemer utemeljeno. Mnenje DRSV se ne sklicuje na kakršnekoli strokovne podlage (npr. hidrogeološke raziskave inštituta za vode RS, ki bi preučile posledice nameravane gradnje pred izvedbo protipoplavnih ukrepov po DPN), iz katerih bi izhajalo, da je bila opravljena strokovna analiza posledic nameravane gradnje brez predhodne izvedbe protipoplavnih ukrepov iz DPN. Glede na navedeno je očitno, da so mnenja nosilcev urejanja prostora, pridobljena v zvezi s pobudo Tovil, popolnoma pavšalna in vsebinsko pomanjkljiva, ker ni bila opravljena strokovna presoja posledic morebitne ugoditve pobudi; posledično pa takšna mnenja ne morejo biti ustrezna podlaga za odločanje o pobudi.

Nova tehnična rešitev, ki jo navajajo investitorji, ki je v namestitvi protipoplavnih vreč/izdelavi 35cm nasipa na notranji strani gradbene ograje, v ničemer ne bo prispevala k manjši poplavni ogroženosti okoliških območij, temveč gre zgolj za lokalizirano, začasno in provizorično rešitev, ki bi morda zmanjšala možnosti poplavljenja gradbene jame oz. gradbišča, medtem ko bi neposredna okolica gradbišča ter okoliški objekti ostali nezavarovani oziroma bi zaradi preusmeritve vodnih tokov celo povečala poplavno ogroženost objektov v okolici nameravane gradnje. Zato ne gre za tehnično rešitev, ki bi zagotovila enak učinek kot izpolnitev prostorskega izvedbenega pogoja – to pa je zagotovitev poplavne varnosti celotnega širšega območja nameravane gradnje. Nova tehnična rešitev, ki bi lahko bila podlaga za individualno lokacijsko preveritev po 129. čl. ZUreP-2, bi morala zagotoviti enak nivo poplavne varnosti kot protipoplavni ukrepi po DPN, saj ZUreP-2 kot pogoj za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja dopušča zgolj takšno novo tehnično rešitev, ki je ustrezna ali primernejša od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd. Namestitev protipoplavnih vreč/izvedba 35 cm nasipa na notranji strani gradbiščne ograje ni tehnična rešitev, ki bi z vidika varstva pred poplavami (kar je cilj prostorskega izvedbenega pogoja, ki ga želijo investitorji odpraviti) zagotovila poplavno varnost jugozahodnega dela Ljubljane, zato ne more biti podlaga za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja iz 22. čl. obstoječega OPN.

P.13.3./P.14.3. Nadalje je potrebno poudariti, da so investitorji odločitev o nakupu zemljišča ter izdelavi dokumentacije za investicijo sprejeli informirano, ob poznavanju značilnosti območja nameravane gradnje ter njegovih posebnosti, vključno s poplavno ogroženostjo celotnega območja, ter so ob odločitvi o nakupu nepremičnine zavestno sprejeli tveganje, da na zemljišču ne bo možna stanovanjska gradnja ali pa da bo za to potrebno izpolniti še kakšne dodatne pogoje, zato je sklicevanje na nesorazmerne stroške, ki naj bi jim nastali, v celoti neutemeljeno. Če investitorji niso bili seznanjeni z značilnostmi in pomanjkljivostmi območja nameravane gradnje, pa je takšno pomanjkanje informacij potrebno pripisati nezadostni skrbnosti ob nakupu, saj bi investitorji že iz splošno znanih dejstev (obsežna poplavljenost okoliških območij v letih 2010 in 2014) ter javno dostopnih poplavnih kart sklepali, da je nameravano območje gradnje poplavno ogroženo, kljub temu pa so pristopili k nakupu zemljišč ter izdelavi dokumentacije za izvedbo projekta izgradnje stanovanjske stavbe na obravnavanem območju.

Z obravnavano pobudo skušajo sedaj investitorji ekonomske posledice svoje odločitve prevaliti na lastnike sosednjih nepremičnin, katerim bo zaradi nameravane gradnje po eni strani znatno upadla tržna vrednost, po drugi strani pa se bo znatno povečala tudi nevarnost, da bodo ponovno poplavljeni ter bo prihajalo tudi do neposredne premoženjske škode za lastnike sosednjih nepremičnin. Nadalje pa bodo povečani poplavni ogroženosti svojih nepremičnin izpostavljeni tudi lastniki stanovanj v bodočem objektu, ki ga nameravajo izgraditi investitorji, saj z ničemer ni zagotovljena usklajenost dinamike izvedbe protipoplavnih ukrepov po DPN na nivoju RS s terminskimi plani izgradnje nameravanega objekta. Bodoči lastniki stanovanj bodo tako kupovali stanovanja, ki jih bo investor zgradil ob jasnem zavedanju, da se objekt gradi na poplavno ogroženem območju ter da niso izvedeni protipoplavni ukrepi, ki bi zagotovili poplavno varnost na območju nameravane gradnje.

P.13.4./P.14.4. Nadalje je neutemeljeno sklicevanje investitorjev na sledenje javnemu interesu s tem, da naj bi nameravana gradnja zagotovila novih 160 stanovanj, ki jih v Ljubljani primanjkuje. Glede na navedbe v članku z naslovom »Nepremičninski projekti Karnerja in Hrvatiča. Kaj bo zraslo na Viču in kaj v Avstriji«, objavljen v Financah dne 10. 8. 2021, naj bi nameravana gradnja predstavljala sklop 160 luksuznih stanovanj, ki naj bi se prodajala po ceni 5.000,00 EUR m<sup>2</sup>, šlo pa naj bi za ograjeno sosesko zaprtega tipa, dostopno zgolj njenim stanovalcem. Takšen tip stanovanj nedvomno ni namenjen sloju prebivalstva, ki mora reševati svoj osnovni bivanjski problem (kar je največji razlog za pomanjkanje stanovanj v Ljubljani), temveč investitorji ciljajo predvsem na kupce, ki kupujejo nepremičnine kot

investicijo ali kot sredstvo za ohranjanje vrednosti svojega kapitala. Kot se je izkazalo že pri izgradnji več podobnih (sicer manjših) luksuznih sosesk v Ljubljani, je rezultat tovrstnih gradenj predvsem nakup stanovanj s strani različnih investorjev, stanovanja pa v večini ostajajo prazna ter ne prispevajo k zmanjševanju stanovanjske problematike v Ljubljani. Zato tudi izgradnja nameravanega objekta ni v javnem interesu – še več, ta gradnja bo bistveno poslabšala sedanje bivanjske razmere na širšem območju okrog nameravane gradnje, saj bo:

- povzročila izgubo obsežne zelene gozdne površine,
- za cca. 15x povečala prometno obremenjenost Mencingerjeve, Jamove in Koprške ulice,
- znatno povečala ogroženost pešcev in kolesarjev na območju umirjenega prometa ob otroškem igrišču ob Koprski ulici,
- bistveno zmanjšala osončenost objekta Koprška 2a,
- zaradi povečanja frekvence avtomobilskih prevozov iz cca. 40 dnevno na cca. 750 dnevno bistveno povečala obremenjenost okoliških objektov in površin s hrupom in imisijami izpušnih plinov,
- znatno povečala poplavno ogroženost širšega območja okrog nameravane gradnje,
- glede na nameravane dimenzije objekta ter minimalne odmike od okoliških objektov med izvedbo gradnje statično ogrozila bližnje objekte ipd.

Zato nameravana gradnja ni v javnem interesu, kar pa pomeni, da po 4. odstavku 129. čl. ZUreP-1 predlagano individualno odstopanje ni dopustno.

– *Stališče do pripomb 13 in 14:*

S.13.1/S.14.1. K prvemu delu pripombe najprej pojasnjujemo, da je bilo v času priprave OPPN ugotovljeno, da je načrtovano stavbo v območju OPPN mogoče graditi brez povečanja poplavne ogroženosti sosednjih zemljišč že pred izvedbo ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN. K rešitvam so bila v postopku priprave OPPN in CPVO pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in odločba Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti ukrepov brez pogojevanja predhodne izvedbe omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN. V predlogu OPPN, h kateremu so bila pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora in pozitivna odločba Ministrstva za okolje in prostor v postopku CPVO, v 22. členu ni bilo navedenega pogoja, da je gradnja dopustna šele po pričetku izvedbe omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN.

V fazi priprave OPPN je bila izdelana Hidrološko hidravlična študija v sklopu priprave OPPN Tovil, št. L36/19, ki jo je izdelal IZVO – R, d. o. o. v septembru 2019 (v nadaljnjem besedilu: hidrološko hidravlična študija), s katero so bili določeni obstoječi razredi poplavne nevarnosti. Ugotovljeno je bilo, da je kota poplavne vode na območju OPPN višja od kote vode v strugi Gradaščice, kar pomeni, da območje OPPN ni ogroženo z visokimi vodami, ki bi prestopile breg Gradaščice, ampak z vodami, ki pritečejo z zahodne strani od parkirišča Spar proti območju nekdanje tovarne Tovil in se preko območja OPPN stekajo nazaj v strugo Gradaščice. Ugotovitve hidrološko hidravlične študije glede obstoječe poplavne ogroženosti območja so skladne tudi s posnetki in rezultati opazovanja poplav v letu 2010 in 2014 na tem območju kot tudi s fotografijo, ki jo pošiljate v prilogi.

V hidrološko hidravlični študiji so določeni omilitveni ukrepi (ki so bili upoštevani tudi v OPPN in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo), s katerimi bo zagotovljeno, da se poplavna varnost širšega območja zaradi načrtovane gradnje ne bo poslabšala glede na sedanje stanje. Z ukrepi je omejeno območje dopustnega preoblikovanja terena, hkrati pa je zagotovljen nadomestni volumen za izpodrinjene poplavne vode. Določeni so tudi pogoji za oblikovanje terena na način, ki bo zagotovil pretakanje poplavnih in padavinskih voda z območja OPPN in okoliških zemljišč v smeri proti jugovzhodnemu delu območja OPPN. Na najnižji točki območja je predviden vtočni jašek z iztokom v načrtovan odvodni kanal za odvodnjavanje poplavnih in padavinskih vod v Mestno Gradaščico. Struga Mestne Gradaščice bo preoblikovana tako, da bo prevajala poplavne vode Q100. Predvideni ukrepi za

varstvo pred poplavami so določeni v prvem stavku tretjega odstavka 22. člena OPPN in v 34. členu OPPN in so skladni z ugotovitvami hidrološko hidravlične študije. Ti ukrepi se s predlagano lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo niti se ne ukinjajo in jih bo investitor izvedel skladno z OPPN.

Glede na pridobljena soglasja in mnenje Ministrstva za okolje in prostor v postopku CPVO v fazi sprejemanja OPPN je gradnja na območju OPPN dopustna že brez pogoja predhodne izvedbe celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z DPN pod pogojem, da se na območju OPPN izvede omilitvene ukrepe, določene s hidrološko hidravlično študijo in pridobi vodno soglasje v skladu z zakonodajo.

OPPN že določa najpomembnejši ukrep, ki zagotavlja, da varnost sosednjih zemljišč in objektov ne bo poslabšana, to je zagotavljanje pretoka poplavne vode preko območja OPPN z zemljišč na južni strani območja v strugo Gradaščice. Ukrep je določen v prvem stavku tretjega odstavka 22. člena OPPN (in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja) in mora biti izveden že pred pričetkom gradnje načrtovane stavbe. Poleg tega se s predlaganim sklepom o lokacijski preveritvi določata še dva dodatna pogoja, da poplavna ogroženost sosednjih zemljišč v času gradnje ne bo povečana, in sicer:

- v času gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S je treba zagotavljati koridor za pretakanje poplavne vode na južni strani območja OPPN proti vtočnemu lijaku,
- v času gradnje je treba varovati gradbeno jamo pred vdorom površinske vode z namestitvijo protipoplavnih vreč ali z izvedbo nasipa višine do 0,35 m na notranji strani gradbiščne ograje. Z vrečami in nasipi je treba preusmeriti tok poplavnih vod mimo gradbene jame proti Mestni Gradaščici.

Omilitveni ukrepi v OPPN (prvi stavek tretjega odstavka 22. člena in 34. člen OPPN), določeni s hidrološko hidravlično študijo, bodo zagotovili, da se poplavna ogroženost sosednjih zemljišč zaradi načrtovane gradnje ne bo poslabšala glede na sedanje stanje. Ob upoštevanju teh ukrepov gradnja ne bo negativno vplivala na poplavno varnost sosednjih zemljišč. Omilitveni ukrepi, načrtovani z DPN, pa bodo izboljšali poplavno varnost območja glede na sedanje stanje. Ukrepi, načrtovani z DPN bodo izvedeni pred uporabo načrtovane stavbe. Glede načrtovane gradnje torej lahko ugotovimo, da ne bo negativno vplivala na poplavno ogroženost sosednjih zemljišč, saj bodo že pred pričetkom gradnje in tekom izgradnje načrtovane stavbe izvedeni omilitveni ukrepi iz prvega stavka tretjega odstavka 22. člena in 34. člena OPPN. S hidrološko hidravlično študijo so v območju OPPN že predvideni tudi ukrepi, ki bi zagotovili varno uporabo načrtovane stavbe brez poslabšanja poplavne varnosti sosednjih zemljišč tudi že pred izvedbo ukrepov iz DPN. Kljub temu so v skladu z lokacijsko preveritvijo ukrepi iz 1A etape DPN, ki bodo dodatno izboljšali poplavno varnost širšega območja, pogoj za uporabo načrtovane stavbe v območju OPPN.

Iz navedenega izhaja, da predlagana lokacijska preveritev ne poslabšuje poplavne varnosti sosednjih zemljišč, zaradi česar izpolnjuje pogoje iz 129. člena ZUreP-2.

S.13.2/S.14.2. Sprejemljivost izvedbe načrtovanih posegov pred izvedbo ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, je bila preverjena že v postopku priprave OPPN. V fazi predloga OPPN, h kateremu so bila pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora in pozitivna odločba Ministrstva za okolje in prostor v postopku CPVO, v 22. členu OPPN ni bilo navedenega pogoja, da je gradnja dopustna šele po pričetku izvedbe omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN. Ker v času sprejemanja OPPN ni bila poznana časovnica v zvezi z izvajanjem DPN, je določilo, da morajo biti pred pričetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S izvedeni še protipoplavni ukrepi, načrtovani z 1A etapo DPN, v fazi sprejemanja OPPN naknadno dodal Mestni svet MOL na podlagi amandmaja.

Nosilci urejanja prostora in Ministrstvo za okolje in prostor so torej že v fazi priprave OPPN potrdili sprejemljivost pričetka gradnje OPPN že na podlagi omilitvenih ukrepov, določenih s hidrološko

hidravlično študijo (ukrepi iz prvega stavka tretjega odstavka 22. člena in 34. člena OPPN), torej brez pogojevanja predhodne izvedbe ukrepov iz 1A etape DPN. Enako so nosilci urejanja prostora potrdili tudi pri podajanju mnenj o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve.

Za izvajanje 1A etape DPN v fazi sprejemanja OPPN še ni bilo oprijemljive časovnice. Po uveljavitvi OPPN pa je bil s strani Republike Slovenije izbran izvajalec del za celovite protipoplavne ukrepe, načrtovane z DPN. Dne 9. 12. 2020 je bila sklenjena pogodba med naročnikom, Republiko Slovenijo, Ministrstvom za okolje in prostor, Direkcijo Republike Slovenije za vode, in izvajalcem ter določen rok dokončanja del, ki se izteče v avgustu 2023. Za del posegov pa je bilo tudi že izdano gradbeno dovoljenje (št. 35105-126/2020-2550-57 z dne 10. 5. 2021).

Z lokacijsko preveritvijo se izvedba ukrepov iz 1A etape DPN ne ukinja, ti ukrepi bodo izvedeni s strani Republike Slovenije skladno z DPN in podpisano pogodbo, ter bodo končani pred uporabo načrtovane stavbe. Predlagana lokacijska preveritev zgolj omogoča, da se dela izvajajo istočasno. Investitor bi v času izvajanja ukrepov iz 1A etape DPN lahko pripravil projektno dokumentacijo, pridobil vsa potrebna mnenja k dokumentaciji in vodno soglasje ter gradbeno dovoljenje. Načrtovana gradnja v območju OPPN bi se tako lahko pričela že pred izvedbo omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, saj nima negativnega vpliva na poplavno ogroženost sosednjih stavb. Kot že pojasnjeno, bodo omilitveni ukrepi, določeni s hidrološko hidravlično študijo (ukrepi iz prvega stavka tretjega odstavka 22. člena in iz 34. člena OPPN), zagotovili, da se poplavna ogroženost sosednjih zemljišč zaradi načrtovane gradnje ne bo povečala glede na sedanje stanje. Izvedeni ukrepi z 1A etapo DPN pa ostajajo pogoj za uporabo stavbe, saj bodo izboljšali poplavno varnost širšega območja, s tem pa tudi omogočili varnejšo uporabo obstoječih stavb in načrtovane stavbe.

V postopku lokacijske preveritve je bilo pridobljeno tudi mnenje strokovnjaka s področja urejanja vodotokov in zaščite pred poplavami, na podlagi katerega je bil dodan ukrep za zaščito gradbišča. Z namestitvijo poplavnih vreč ali nasipov na notranji strani gradbiščne ograje se zmanjšuje možnost vdora površinske jame v območje gradbene jame.

OPPN že določa najpomembnejši ukrep, ki zagotavlja, da varnost sosednjih zemljišč in objektov ne bo poslabšana, to je zagotavljanje pretoka poplavne vode preko območja OPPN z zemljišč na južni strani območja v strugo Gradaščice. Ukrep je določen v prvem stavku tretjega odstavka 22. člena OPPN (in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja) in mora biti izveden že pred pričetkom gradnje načrtovane stavbe. Poleg tega se s predlaganim sklepom o lokacijski preveritvi, določata še dva dodatna pogoja, da poplavna ogroženost sosednjih zemljišč v času gradnje ne bo povečana, in sicer:

- v času gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S je treba zagotavljati koridor za pretakanje poplavne vode na južni strani območja OPPN proti vtočnemu lijaku,
- v času gradnje je treba varovati gradbeno jamo pred vdorom površinske vode z namestitvijo protipoplavnih vreč ali z izvedbo nasipa višine do 0,35 m na notranji strani gradbiščne ograje. Z vrečami in nasipi je treba preusmeriti tok poplavnih vod mimo gradbene jame proti Mestni Gradaščici.

Glede na pojasnjeno, je bila izvedena strokovna presoja protipoplavnih ukrepov in ugotovitve v celoti upoštevane v elaboratu lokacijske preveritve.

Skladno s 131. členom ZUreP-2 za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata. Nosilci urejanja prostora so vsak s svojega delovnega področja podali mnenje o ustreznosti elaborata, kar pomeni, da so nosilci urejanja prostora elaborat vsebinsko preučili iz svojega delovnega področja in podali mnenje, ali je vsebinsko ustrezen. Tako ne drži trditev, da nosilci urejanja prostora niso opravili



vsebinske presoje primernosti. ZUreP-2 niti ne zahteva od nosilcev urejanja prostora, da mnenje v primeru skladnosti elaborata obrazložijo in utemeljijo, temveč se takšna obrazložitev in utemeljitev zahteva ravno v primeru, če nosilec urejanja prostora meni, da elaborat ni ustrezen, da občini in predlagatelju pojasni razloge za zavrnitev izdaje pozitivnega mnenja. Iz mnenja DRSV je več kot očitno, da so izvedli vsebinsko presojo elaborata in posledic, ter so mnenja, da je predlagana lokacijska preveritev ustrezna.

S.13.3./S.14.3. Investitorji so bili s poplavno ogroženostjo območja seznanjeni že v začetni fazi priprave OPPN. Z izdelano hidrološko hidravlično študijo je bilo ugotovljeno, da je mogoče z omilitvenimi ukrepi (ki so določeni v prvem stavku tretjega odstavka 22. člena in v 34. členu OPPN in se s predlagano lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo niti ne ukinjajo) znotraj območja OPPN zagotoviti, da se poplavna ogroženost sosednjih zemljišč zaradi gradnje načrtovanega objekta ne bo povečala glede na sedanje stanje. Na podlagi izdelane hidrološko hidravlične študije, okoljskega poročila, pridobljenih pozitivnih mnenj in odločbe v postopku CPVO so investitorji načrtovali pričetek aktivnosti oziroma pričetek gradnje v zvezi izvajanjem posegov v območju OPPN takoj po sprejetju OPPN, pred izvedbo ukrepov iz 1A etape DPN. Sprejetje OPPN z naknadnim pogojem v drugem stavku tretjega odstavka 22. člena OPPN, da je gradnjo načrtovane stavbe dopustno pričeti šele po realizaciji omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, je investicijo začasno ustavilo, zato investitorji ocenjujejo, da jim je bila povzročena ekonomska škoda, predvsem zato, ker je izvedba ukrepov iz DPN v pristojnosti Republike Slovenije, na katero investitorji nimajo vpliva. Investitorji bodo v celoti izvedli ukrepe iz izdelane hidrološko hidravlične študije na območju OPPN, ukrepe iz DPN pa bo izvedla Republika Slovenija še pred uporabo načrtovane stavbe. Glede na navedeno so izpolnjeni pogoji za dopustnost lokacijske preveritve iz 129. člena ZUreP-2.

Namen predlagane lokacijske preveritve ni v tem, da investitorji nesorazmerne stroške prevajajo na lastnike sosednjih zemljišč, kot je to neutemeljeno očitano, temveč je namen lokacijske preveritve v tem, da se omogoči revitalizacija zapuščenega območja in realizira gradnja. Dodatno, kot že pojasnjeno, predlagana lokacijska preveritev izvedbe protipoplavnih ukrepov ne ukinja, zaradi česar se poplavna varnost sosednjih zemljišč ne bo poslabšala, zato je tudi neutemeljen očitek, da bo znatno upadla tržna vrednost stanovanj na sosednjih zemljiščih. V kolikor očitek gre v smeri, da bo že zaradi samega dejstva izgradnje načrtovane stavbe upadla tržna vrednost sosednjih nepremičnin, pa je potrebno izpostaviti, da stanovanj v Mestni občini Ljubljana primanjkuje, zaradi česar sama izgradnja stanovanj v načrtovani stavbi ni v vzročni zvezi s tržno vrednostjo sosednjih nepremičnin, temveč na tržno vrednost sosednjih nepremičnin vpliva več različnih dejavnikov (npr. kvadratura, lokacija, leto izgradnje, stanje nepremičnine itd), na katere investitorji nimajo vpliva.

Prav tako ne drži očitek, da bodo bodoči lastniki kupovali stanovanja, ki jih bo investitor zgradil ob zavedanju, da niso izvedeni protipoplavni ukrepi. Protipoplavni ukrepi bodo v celoti izvedeni pred uporabo objekta, torej preden bo pridobljeno uporabno dovoljenje in preden bodo stanovanja s strani kupcev vseljena. Pred uporabo objekta bodo v celoti izvedeni tako ukrepi iz 22. in 34. člena OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo, kot tudi ukrepi iz 1A etape DPN.

Aktivnosti v zvezi z izvajanjem ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, so že v teku. Pričakovani rok izvedbe na podlagi pogodbe, sklenjene med investitorjem in izvajalcem, pa je avgust 2023. Investitorji bodo tako lahko v času izvajanja ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, na podlagi projektne dokumentacije pridobil mnenja nosilcev urejanja prostora, vodno soglasje in gradbeno dovoljenje za načrtovano stavbo ter pričeli z izvedbo načrtovanih posegov. Uporabno dovoljenje za stavbo pa bo lahko izdano šele po dokončanju ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN.

Pred pričetkom in v času gradnje bodo v območju OPPN izvedeni protipoplavni omilitveni ukrepi, ki bodo zagotavljali, da se poplavna ogroženost zemljišč v območju OPPN ter sosednjih zemljišč in objektov ne bo poslabšala glede na sedanje stanje. Z ukrepi, načrtovanimi z 1A etapo DPN, pa se bodo poplavne razmere na območju OPPN in v širšem območju izboljšale.

S.13.4/S.14.4 Četrti odstavek 129. člena ZUreP-2 določa, da individualno odstopanje, torej predlagana lokacijska preveritev, ne sme biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja MOL. Četrti odstavek 129. člena ZUreP-2 ne določa presoje vplivov nameravane gradnje v postopku lokacijske preveritve, saj je takšna presoja del postopka sprejemanja OPPN. OPPN že sedaj dopušča gradnjo stanovanjske stavbe in določa prostorske izvedbene pogoje, ki jih je potrebno upoštevati tekom gradnje. Predlagana lokacijska preveritev ne spreminja namenske rabe OPPN, torej ne posega in ne spreminja že dopustne izgradnje stanovanjskega objekta. Povedano drugače, z lokacijsko preveritvijo se ne predlaga izgradnja stanovanjske stavbe, saj je izgradnja le-te že sedaj dopustna v skladu z OPPN. V okviru četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 se izvede zgolj presoja, ali predlagana lokacijska preveritev (torej ne celotna gradnja, temveč zgolj predlagano individualno odstopanje) izpolnjuje pogoje iz ZUreP-2. Presoja vplivov nameravane gradnje na okolje (npr. presoja hrupa, vpliv prometa itd.) pa je bila izvedena že v okviru sprejema OPPN, zaradi česar se takšna presoja v okviru postopka lokacijske preveritve ponovno ne izvaja. Zaradi navedenega so očitki, ki nasprotujejo gradnji stanovanjske stavbe v celoti, za ta postopek irelevantni.

Predlagano odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja MOL, ki prednostno vzpodbuja gradnjo na degradiranih, nezadostno izkoriščenih ali prostih površinah (zgoščevanje poselitve) znotraj že urbaniziranih območij. Projekt izgradnje večstanovanjske stavbe bo realiziran na območju, ki je zapuščeno in zaraščeno z grmovjem in drevjem ter z ostanki objektov nekdanje tovarne Tovil. S predlaganim odstopanjem bi bili omogočeni zagotavljanje smotrne rabe prostora, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začetih ali načrtovanih projektov, reurbanizacija degradiranega urbanega območja ter povečana izkoriščenost obravnavanega območja.

Z načrtovanim objektom se bo povečalo število stanovanj na območju OPPN in na območju MOL. Objekt bo javno dostopen, dopustna je le ograditev odprtih bivalnih površin na južni strani stavbe, ki so namenjene stanovalcem. Stanovanja bodo na voljo po tržni ceni vsem zainteresiranim kupcem, torej tako tistim, ki iščejo lastniško stanovanje za prebivanje zase ali družino, kot tudi kupcem za investicijo, ki nameravajo stanovanje oddati v najem.

S predlaganim odstopanjem se ne spreminjajo drugi pogoji iz OPPN, niti se ne spreminja namenska raba prostora, niti se spreminjajo pogoji v drugih enotah urejanja prostora. Predlagano odstopanje prav tako ne ukinja izvedbe protipoplavnih ukrepov iz 1A etape DPN, niti protipoplavnih ukrepov, določenih v OPPN (v prvem stavku tretjega odstavka 22. člena in v 34. členu OPPN). Protipoplavni omilitveni ukrepi na območju OPPN bodo izvedeni na način, da se poplavna ogroženost objekta v gradnji in sosednjih zemljišč ne bo povečala.

Pripomba 15:

– *Pripombodajalec:*

Fizična oseba.

– *Vsebina pripombe 15:*

P.15.1 Predvidena gradnja kar 6 etažnih blokov je povsem neprimerna za trenutno naravo okolice – bloki ob Jamovi imajo največ 4 nadstropja (5 etaž). Tako visoka gradnja v neposredni bližini pomeni velik poseg v izgled okolice, povsem prepreči pogled na daljno okolico in s tem povsem razvrednoti trenutno vrednost balkona.

Tako povečanje števila prebivalcev na tej lokaciji po mojem mnenju pomeni nedopustno in nevzdržno povečanje prometa ob Jamovi cesti, s tem slabšanje kakovosti zraka in poslabšanje bivanjskih pogojev vseh stanovalcev, ki živimo v neposredni bližini.

Ob taki megalomanski gradnji se povsem uniči vrednost gozdička, ki ima velik potencial za ta del mesta – da bi imel parkovno ureditev, deluje pa tudi kot vir svežega zraka. Z gradnjo na tem območju se bo povečal delež pozidanih površin, s tem pa se bo povišala tudi temperatura na tem območju.

Načrtovana gradnja v predlagani obliki bo močno poslabšala bivalne razmere prebivalcev v okolici, proti čemur ostro protestiram. Glede na to, da na tem prostoru živimo že dlje časa, bi kot občani MOL morali imeti več besede pri takem umeščanju v prostor kot investitor. Imamo pa manj finančnega zaledja, s poslabšanjem življenjskih razmer, ki bodo znižale tudi vrednost naših nepremičnin, pa bomo s tem še na slabšem. Proti trenutno zastavljenim načrtom ostro protestiram in se z njimi v tej obliki nikakor ne strinjam.

– *Stališče do pripombe 15:*

S.15.1. K pripombi podajamo pojasnilo, da se v postopku lokacijske preveritve obravnavajo le pripombe na prostorske izvedbene pogoje OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo spreminjajo. S predmetno lokacijsko preveritvijo se spreminja pogoj glede etapnosti izvajanja gradnje, vezano na izvajanje celovitih ukrepov za poplavno varnost širšega območja, načrtovanimi z 1A etapo DPN. Vsebine, ki se nanašajo na višino in zmogljivost stavbe, posege v obstoječi gozd, povečanje prometa ter posledično vpliv na kakovost zraka in bivalne pogoje stanovalcev sosednjih stavb so bile obravnavane v postopku priprave OPPN in CPVO ter se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo. V fazi priprave OPPN in CPVO so bila k rešitvam pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in mnenje Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti gradnje že pred izvedenimi posegi, načrtovanimi z DPN.

Pripomba 16:

– *Pripombodajalec:*

Fizična oseba.

– *Vsebina pripombe 16:*

P.16.1 Kot je razvidno iz teksta bi to vplivalo na nam zelo pomemben zeleni del Viča – gozd med Koprsko, Jamovo in Grablovičevo ulico, ki bi bil v primeru gradnje novega stanovanjskega objekta posekan.

Kvaliteta življenja na Viču se vztrajno slabša. Od gradenj kot so Interspar naprej, se zaradi povečanega prometa in ogrevanja kvaliteta zraka občutno slabša (za dokaz služi več sond, ki merijo kvaliteto zraka). Sploh pozimi na brezvetrne dni je smog neznosen in sam občutim bolečine v prsih, kot tudi poslabšanje simptomov alergije. Gozdiček v manjši meri že sam po sebi pripomore k čistemu zraku, sekanje, več ljudi in promet na manjšem območju pa bi stisko kvalitete zraka le še poslabšalo. Če k temu dodamo še redne namerne požige na viškem smetišču, ob katerih bi morali prižgati sireno, da ljudje zaprejo okna, je naše zdravje v sicer enem bolj zelenih delov Ljubljane neposredno ogroženo.

Drugi problem je hrup, ki ga je že zaradi Tržaške ceste v naši neposredni bližini preveč, na srečo pa nas »naravni mehurčki«, kot je ta in ostali manjši gozdički v okolici, ločijo od ostalih skupin hiš/blokov in industrijske cone (Interspar, avtomehaniki itd.) ter delujejo kot zelo učinkovita zvočna stena (predvsem zaradi svoje velikosti). Kot že prej omenjeno vsaka nova gradnja vpliva na nivo hrupa, od gradnje Interspara dalje in nov objekt, stanovanjski ali industrijski, ne bo pripomogel k izboljšanju.

Tretji problem je sam izgled okolice. Pri nas iz balkona/kuhinje gledamo točno v ta gozdiček, kar daje občutek, da smo nekje v naravi in ne v prestolnici. Tak občutek je tudi, ko gremo na sprehod v bližnji park in okoli gozdička. Naj Ljubljana tudi ostane zelena prestolnica, na kar naj bi bili tako ponosni.

Prosim vas, da pomislite na kvaliteto življenja trenutnih prebivalcev Viča, ki že tako ni več, kar je včasih bila, in nam pomagajte preprečiti sekanje gozdička, nove velike gradnje v naši neposredni okolici in ohraniti, kar nam je še ostalo čistega zraka, miru in prostora za kvalitetno življenje.

– *Stališče do pripombe 16:*

S.16.1. K pripombi podajamo pojasnilo, da se v postopku lokacijske preveritve obravnavajo le pripombe na prostorske izvedbene pogoje OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo spreminjajo. S predmetno lokacijsko preveritvijo se spreminja pogoj glede etapnosti izvajanja gradnje, vezano na izvajanje celovitih ukrepov za poplavno varnost širšega območja, načrtovanimi z 1A etapo DPN. Vsebine, ki se nanašajo na posege v obstoječi gozd, kakovost zraka hrup in vizualno podobo območja so bile obravnavane v postopku priprave OPPN in CPVO ter se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo. V fazi priprave OPPN in CPVO so bila k rešitvam pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in mnenje Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti gradnje že pred izvedenimi posegi, načrtovanimi z DPN.

Pripomba 17:

– *Pripombodajalec:*

Fizična oseba.

– *Vsebina pripombe 17:*

P.17.1 Prvi razlog, da pobuda ni utemeljena, je ta, da bi bila individualna izjema, ki jo želijo doseči investitorji, v neskladju s 129. členom Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju ZureP-2). Po prvi alineji četrtega odstavka 129. člena ZureP-2 je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih aktov namreč dopustno le, če ni v nasprotju z javnim interesom. Odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja iz 22. člena OPPN, po katerem je pričetek gradnje dovoljen šele po izvedbi protipoplavnih ukrepov, pa bi bil v očitnem nasprotju z javnim interesom. Z navedenim pogojem, ki se mu želijo investitorji izogniti, se namreč zagotavlja protipoplavna varnost celotnega vplivnega območja. Zasledovanje tega cilja pa je nedvomno v javnem interesu.

P.17.2. Drugi razloga za zavrnitev pobude, ki ga nikakor ne gre prezreti, je v tem, da bi ugoditev pobudi, ki bi pomenila odstop od pogoja, da se lahko gradnja prične šele po izvedbi protipoplavnih ukrepov, določenih z DPN, nesorazmerno posegla v človekove pravice lastnikov nepremičnin na vplivnem območju. V prvi vrsti bi šlo za kršitev njihove pravice do zasebne lastnine, zagotovljene s 33. členom Ustave. Zaradi opustitve navedena pogoja prepovedi gradnje pred zagotovitvijo protipoplavnih ukrepov bi namreč obstajala bistveno povečana nevarnost, da bodo nepremičnine teh lastnikov zaradi poplav poškodovane ali celo trajno uničene. Opustitev navedenega pogoja bi zato pomenila grob poseg v pravico lastnikov navedenih nepremičnin do mirnega uživanja zasebne lastnine, nedvomno pa bi to pomenilo tudi bistveno zmanjšanje premoženjske vrednosti njihovih nepremičnin. Nenazadnje pa bi šlo tudi za prekomeren poseg v pravico lastnikov teh nepremičnin do zdravega življenjskega okolja iz 72. člena Ustave. Investitorji sicer navajajo, da bodo sami poskrbeli za določene protipoplavne ukrepe (npr. namestitve vreč), pri čemer pa nikakor ne izkažejo, da bi bili lahko ti enako učinkoviti kot izvedba protipoplavnih ukrepov, določenih z DPN, kar je kot pogoj za začetek gradnje določeno z OPPN. V zvezi s tem želim opozoriti, da sem bila že priča poplavam leta 2010, ki so bistveno prizadele tudi objekt na Koprski 2a, čeprav je voda prišla od bistveno dlje, kot bi prišla v primeru poplav, ki bi jih povzročila nameravana gradnja.

Nasproti navedenim človekovim pravici lastnikov nepremičnin na vplivnem območju stoji sicer tudi človekova pravica investitorjev do zasebne lastnine v smislu prostega razpolaganja s svojo nepremičnino. Gre za trk človekovih pravic njihovih različnih nosilcev, ki jih je treba medsebojno uravnovesiti. Pri tem si je treba prizadevati za to, da se doseže mirno in uravnoteženo sobivanje pravic vseh nosilcev. Tej zahtevi je lahko zadoščeno le, če se upošteva pogoj začetka nameravane gradnje po

izvedbi protipoplavnih ukrepov. Lastniki nepremičnin na vplivnih območjih bodo s samo gradnjo že tako prizadeti, z upoštevanjem navedenega pogoja pa bodo zavarovani vsaj pred nevarnostjo poplav kot posledico gradnje.

V času gradnje bo bistveno moteno mirno uživanje njihove nepremičnine. Načrtovana gradnja bo tudi sicer bistveno poslabšala njihovo bivalno okolje, ker se predvideva zelo visok objekt, ki bo zasenčil določena stanovanja na Koprski 2a. V zvezi s tem je treba opozoriti, da je na območju načrtovane gradnje z OPN (Karta 05 grafičnega dela strateškega dela OPN) predvidena nizka do srednja zazidava, kar pomeni, da je sama gradnja celo v nasprotju z OPN. Dodati je treba tudi to, da je predvidena dovozna pot v načrtovano gradnjo mimo stavbe na Koprski 2a, ki že sedaj komaj zadostuje za trenutno obstoječi promet, ko je v stavbi na Koprski 2a le 18 lastniških enot, z načrtovano gradnjo pa se predvideva še dodatnih 150.

Investitorji bodo svoje načrte z nepremičnino lahko začeli uresničevati takoj po izpolnitvi tega pogoja, vse kar morajo trpeti pa je čakanje na izpolnitev tega pogoja. Na morebitno poslovno škodo, ki naj bi jim nastajala zaradi čakanja, se ne morejo sklicevati, saj so se že ob nakupu zemljišča mogli in morali zavedati, da gre za poplavno ogroženo območje (karta 16b grafičnega dela strateškega dela OPN). Poleg tega bi lahko investitor svoje interese po začetku koriščenja nepremičnine že pred izpolnitvijo navedenega pogoja zavaroval tako, da bi se lotil gradnje drugačnega, to je manjšega in z vidika povečanja poplavne nevarnosti neogrožujočega, objekta. Navedeno pomeni, da je mogoče zagotoviti uresničevanje človekovih pravic vseh vpletenih subjektov, ne da bi se interes nekaterih od njih moral popolnoma umakniti interesu drugih. To je rešitev, ki omogoča razrešitev navedenega konflikta soobstoječih človekovih pravic različnih nosilcev. Do morebitne spremembe načrta gradnje, sicer pa do izvedbe protipoplavnih ukrepov, ki se jim želijo investitorji izogniti, je treba zato ustrezno zaščititi človekove pravice lastnikov nepremičnin na vplivnem območju načrtovane gradnje. Nasprotno ravnanje bi nedvomno pomenilo kršitev njihovih pravic iz 33. in 72. člena Ustave, ki bi ga bilo treba ustrezno zavarovati pred za to pristojnimi organi.

– *Stališče do pripombe 17:*

S.17.1. Kot je podrobneje pojasnjeno spodaj, je stavbo mogoče graditi na način, da ne poslabšuje poplavne ogroženosti sosednjih zemljišč, tudi če ukrepi, načrtovani z DPN, niso izvedeni. S hidrološko hidravlično študijo, ki je bila izdelana v fazi priprave OPPN, so bili namreč določeni protipoplavni omilitveni ukrepi na območju OPPN, s katerimi je zagotovljeno, da se poplavna ogroženost sosednjih zemljišč in objektov zaradi gradnje načrtovane stavbe ne bo poslabšala. K takim rešitvam, brez pogojevanja predhodnega izvajanja celovitih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, so bila pridobljena tudi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in odločba Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti načrtovanih posegov v postopku CPVO. Poseg torej ni v nasprotju z javnim interesom, saj so z OPPN neodvisno od izvedbe ukrepov, načrtovanih z DPN, že načrtovani omilitveni ukrepi, ki zagotavljajo, da se pogoji glede poplavne ogroženosti sosednjih zemljišč ne bodo poslabšali.

Izvedba celovitih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, ki se izvaja neodvisno od posegov, načrtovanih z OPPN, bo izboljšala poplavno varnost območja OPPN in širšega območja. Predlagano odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki je predmet te lokacijske preveritve, ne vpliva na izvajanje DPN.

S.17.2. K drugemu delu pripombe najprej podajamo pojasnilo glede poplavne ogroženosti območja. V fazi priprave OPPN je bilo na podlagi Hidrološko hidravlične študije v sklopu priprave OPPN Tovil, št. L36/19, ki jo je izdelal IZVO – R, d. o. o. v septembru 2019 (v nadaljnjem besedilu: hidrološko hidravlična študija) ugotovljeno stanje glede poplavne ogroženosti v obstoječem stanju. Območje OPPN in okoliška zemljišča so ogroženi z visokimi vodami Q100. Ugotovljeno je, da območje OPPN ni ogroženo z visokimi vodami, ki bi prestopile breg Gradašnice, ampak z vodami, ki pritečejo z zahodne

strani od parkirišča Spar proti območju nekdanje tovarne Tovil in se preko območja OPPN stekajo nazaj v strugo Gradaščice. V hidrološko hidravlični študiji so določeni omilitveni ukrepi (ki so bili upoštevani tudi v OPPN in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo), s katerimi bo zagotovljeno, da se poplavna varnost širšega območja zaradi načrtovane gradnje ne bo poslabšala. Z ukrepi je omejeno območje dopustnega preoblikovanja terena, hkrati pa je zagotovljen nadomestni volumen za izpodrinjene poplavne vode. Določeni so tudi pogoji za oblikovanje terena na način, ki bo zagotovil pretakanje poplavnih in padavinskih voda z območja OPPN in okoliških zemljišč v smeri proti jugovzhodnemu delu območja OPPN. Na najnižji točki območja je predviden vtočni jašek z iztokom v načrtovan odvodni kanal za odvodnjavanje poplavnih in padavinskih vod v Mestno Gradaščico. Struga Mestne Gradaščice bo preoblikovana tako, da bo prevajala poplavne vode Q100. Predvideni ukrepi za varstvo pred poplavami so določeni v prvem stavku tretjega odstavka 22. člena OPPN in v 34. členu OPPN. Ukrepi, predvideni s hidrološko hidravlično študijo, se s predlagano lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo niti se ne ukinjajo in jih bo investitor izvedel skladno z OPPN.

Ob upoštevanju omilitvenih ukrepov za varstvo pred poplavami je gradnja na območju OPPN dopustna že pred izvedbo celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z DPN, saj ne bo vplivala na poslabšanje poplavnih razmer na sosednjih zemljiščih. Za posege bo treba na projektno dokumentacijo pridobiti tudi vodno soglasje v skladu z zakonodajo.

V postopku priprave OPPN so bila k taki rešitvi pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora in v postopku CPVO tudi odločba Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti gradnje že pred izvedenimi posegi, načrtovanimi z DPN. V predlogu OPPN, h kateremu so bila pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora in pozitivna odločba Ministrstva za okolje in prostor v postopku CPVO, v 22. členu ni bilo navedenega pogoja, da je gradnja dopustna šele po pričetku izvedbe omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN.

Z omilitvenimi ukrepi, načrtovanimi z DPN, se bo poplavna varnost širšega območja izboljšala glede na sedanje stanje. V fazi sprejemanja OPPN še ni bila znana časovnica glede izvajanja protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, zato je Mestni svet MOL na podlagi amandmaja v OPPN naknadno dodal določilo, da morajo biti pred pričetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S vseeno izvedeni tudi protipoplavni ukrepi, načrtovani z 1A etapo DPN, čeprav za načrtovane posege v območju OPPN ti niso bili pogojevani na podlagi izdelane hidrološko hidravlične študije in niso bili zahtevani s strani nosilcev urejanja prostora niti s strani Ministrstva za okolje in prostor v postopku CPVO. Ta naknadni ukrep ni bil dodan zaradi tega, ker bi sicer gradnja načrtovane stavbe poslabšala poplavno ogroženost sosednjih zemljišč. V ta namen so bili določeni omilitveni ukrepi iz prvega stavka tretjega odstavka 22. člena in iz 34. člena OPPN, ki se, kot že pojasnjeno, s predlagano lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo, niti ne ukinjajo.

Po uveljavitvi OPPN pa je bil s strani Republike Slovenije izbran izvajalec del za celovite protipoplavne ukrepe, načrtovane z DPN. Dne 9. 12. 2020 je bila sklenjena pogodba med naročnikom, Republiko Slovenija, Ministrstvom za okolje in prostor, Direkcijo Republike Slovenije za vode, in izvajalcem ter določen rok dokončanja del, ki se izteče v avgustu 2023. Za del posegov je bilo že izdano tudi gradbeno dovoljenje. Z lokacijsko preveritvijo se izvedba ukrepov iz 1A etape DPN ne ukinja, ti ukrepi bodo izvedeni s strani Republike Slovenije skladno z DPN in podpisano pogodbo, ter bodo končani pred uporabo načrtovane stavbe iz OPPN. Načrtovana gradnja v območju OPPN bi se tako lahko pričela že pred izvedbo omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, saj nima negativnega vpliva na poplavno ogroženost sosednjih stavb. Investitorji bodo tako lahko v času izvajanja ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, na podlagi projektne dokumentacije pridobil mnenja nosilcev urejanja prostora, vodno soglasje in gradbeno dovoljenje za načrtovano stavbo ter pričeli z izvedbo načrtovanih posegov.

Uporabno dovoljenje za stavbo pa bo lahko izdano šele po dokončanju ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN.

Kot že pojasnjeno, bodo omilitveni ukrepi, določeni s hidrološko hidravlično študijo (ukrepi iz prvega stavka tretjega odstavka 22. člena in iz 34. člena OPPN), zagotovili, da se poplavna ogroženost sosednjih zemljišč zaradi načrtovane gradnje ne bo povečala glede na sedanje stanje. Izvedeni ukrepi z 1A etapo DPN pa ostajajo pogoj za uporabo stavbe in se jih s predlagano lokacijsko preveritvijo ne ukinja, saj bodo izboljšali poplavno varnost širšega območja, s tem pa tudi omogočili varnejšo uporabo obstoječih stavb in načrtovane stavbe.

Z OPPN so torej že določeni protipoplavni ukrepi, ki se bodo izvedli znotraj območja OPPN in bodo zagotovili, da se poplavna varnost sosednjih zemljišč ne bo povečala. Navedeni protipoplavni ukrepi se ne ukinjajo, kot je to zmotno navedeno v očitku, temveč bodo v celoti izvedeni. Poplavne vreče ali poplavni nasip na notranji strani gradbiščne ograje je le dodatni ukrep, ki je namenjen zaščiti gradbene jame v času gradnje, ne pa zmanjšanju ogroženosti sosednjih zemljišč.

OPPN že določa najpomembnejši ukrep, ki zagotavlja, da varnost sosednjih zemljišč in objektov ne bo poslabšana, to je zagotavljanje pretoka poplavne vode preko območja OPPN z zemljišč na južni strani območja v strugo Gradašnice. Ukrep je določen v prvem stavku tretjega odstavka 22. člena OPPN (in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja) in mora biti izveden že pred pričetkom gradnje načrtovane stavbe. Poleg tega se s predlaganim sklepom o lokacijski preveritvi določata še dva dodatna pogoja, da poplavna ogroženost sosednjih zemljišč v času gradnje ne bo povečana, in sicer:

- v času gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S je treba zagotavljati koridor za pretakanje poplavne vode na južni strani območja OPPN proti vtočnemu lijaku,
- v času gradnje je treba varovati gradbeno jamo pred vdorom površinske vode z namestitvijo protipoplavnih vreč ali z izvedbo nasipa višine do 0,35 m na notranji strani gradbiščne ograje. Z vrečami in nasipi je treba preusmeriti tok poplavnih vod mimo gradbene jame proti Mestni Gradašnici.

Predlagani sklep lokacijske preveritve tega najpomembnejšega ukrepa, ki zagotavlja, da zaradi gradnje načrtovane stavbe poplavna varnost stavb v okolici območja OPPN ne bo poslabšana, ne ukinja, niti ga ne spreminja, in mora biti kot najpomembnejši ukrep izveden pred pričetkom gradnje. Zaradi navedenega predlagana lokacijska preveritev ne posega v pravico lastnikov sosednjih nepremičnin do zasebne lastnine, saj se poplavna varnost ne poslabšuje. Za ukrepe bo pridobljeno tudi vodno soglasje, ter tudi okoljevarstveno soglasje v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja, zaradi česar bo zagotovljena tudi pravica do zdravega življenjskega okolja.

Iz navedenega torej izhaja, da predlagano odstopanje ne poslabšuje pogojev poplavne varnosti sosednjih stavb, zaradi česar se s predlaganim odstopanjem ne posega v ustavno zagotovljene človekove pravice in s tem ni kršen javni interes. Predlagano odstopanje tudi ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja MOL, ki prednostno vzpodbuja gradnjo na degradiranih, nezadostno izkoriščenih ali prostih površinah (zgoščevanje poselitve) znotraj že urbaniziranih območij. Projekt izgradnje večstanovanjske stavbe bo realiziran na območju, ki je zapuščeno in zaraščeno z grmovjem in drevjem ter z ostanki objektov nekdanje tovarne Tovil. S predlaganim odstopanjem bi bili omogočeni zagotavljanje smotrne rabe prostora, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začetih ali načrtovanih projektov, reurbanizacija degradiranega urbanega območja ter povečana izkoriščenost obravnavanega območja.

S predlaganim odstopanjem se ne spreminjajo drugi pogoji iz OPPN, niti se ne spreminja namenska raba prostora, niti se spreminjajo pogoji v drugih enotah urejanja prostora. Predlagano odstopanje prav tako ne ukinja izvedbe protipoplavnih ukrepov iz 1A etape DPN, niti protipoplavnih ukrepov, določenih v

OPPN v prvem stavku tretjega odstavka 22. člena OPPN in v 34. členu OPPN. Protipoplavni omilitveni ukrepi na območju OPPN bodo izvedeni na način, da se poplavna ogroženost objekta v gradnji in sosednjih zemljišč ne bo povečala niti tekom gradnje niti tekom uporabe načrtovane stavbe.

Pripomba 18:

– *Pripombodajalec:*

Fizična oseba.

– *Vsebina pripombe 18:*

P.18.1 Individualno odstopanje od pogoja, da je potrebno izvesti protipoplavne ukrepe, določene z DPN kot ga predlagajo investitorji v pobudi Tovil, ni dopustno, saj bi gradnja še pred izvedbo protipoplavnih ukrepov:

– bila v nasprotju z javnim interesom (prva alineja 4. odstavka 129. čl.ZUreP-2),

– poslabšala bivalne in delovne razmere na območju (druga alineja 4. odstavka 129. čl.ZUreP-2).

Kot izhaja iz strokovnih podlag (tudi hidroloških), obravnavanih ob sprejemanju obstoječega OPPN, ki določa pogoj izvedbe protipoplavnih ukrepov pred začetkom gradnje, sta tako samo območje nameravane gradnje kot tudi bližnji okoliš nameravane gradnje že ob sedanjem stanju poplavno ogrožena. To potrjujejo tudi priložene fotografije poplave iz leta 2010 narejene v smeri po obstoječem OPPN predlaganega uvoza in na območju vzhodnega dela predlaganega pritličja (a) ter fotografiji neposredne ceste (b).

a. Fotografije poplave iz leta 2010 vzhodnega dela parcele 1728/23, kjer investitor predlaga uvoz na gradbišče in kasneje v garaže

b. Fotografije poplave iz leta 2010 sosednjih zemljišč parcel 1731/9, 1731/10, 1728/26, 1735/1, 1735/2, 1735/3.

Tudi iz fotografij je torej jasno razvidno, da zgolj z namestitvijo protipoplavnih vreč na notranji strani gradbiščne ograje ni mogoče zagotoviti poplavnega zavarovanja niti območja celotne gradnje še manj pa celotnega širšega območja, saj bi protipoplavne zaščite le še pospešile dvig podtalnice in razlivanje voda še na širše območje Viča.

Z globalnim segrevanjem pa so žal po ocenah priznanih podnebnih strokovnjakov in drugih znanstvenikov poplave enakih ali večjih dimenzij tudi na tem območju le še bolj verjetne in intenzivne. To pa pomeni, da bi tak začetek gradnje le še bolj ogrožal premoženje večjih vrednosti kot so nepremičnine na širšem območju predvidene gradnje. To pa predstavlja velik vpliv na neposredno premoženjsko škodo za lastnike nepremičnin v širši okolici območja nameravane gradnje tako lastnikov stanovanj kot tudi lastnikov gospodarskih, trgovskih in športnih objektov in njihovih premičnin ter izdelkov – kot npr. Center Interšpar Vič, Gorenc, Termotekhnika, SIJ, Merkur, Hofer, Avtohiša Vič, Gimnastični center Ljubljana ...). Obenem pa bi to predstavljalo nevarnost za življenje in zdravje ljudi in živali, ki živimo na tem območju oziroma bi se poslabšala kakovost življenjskih razmer in zdravega življenjskega okolja, gradnja pa zagotovo ne bi dodatno zmanjševala ali preprečevala naravnih nesreč, kot to določajo cilji v Zakonu o urejanju prostora katerih doseganje predstavlja javni interes. Zgolj zagotavljanje čim večjega števila novih stanovanj ne glede na posledice za obstoječe in nove stanovalce, še ne predstavlja javnega interesa.

P.18.2. Gradnja bi bila v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine (prva alineja 4. odstavka 129. čl.ZUreP-2). V Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana je jasno in strokovno gledano tudi upravičeno definirano, da se poselitev ne bo umeščala na poplavno ogrožena območja, dokler ne bodo uvedeni ustrezni protipoplavni ukrepi, ki bodo odpravili poplavno ogroženost teh območij in je zato obravnavana pobuda v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine. V izvedbenem delu pa je še zapisano, da če načrtovanje novih prostorskih ureditev oziroma izvedba posegov v prostor povečuje obstoječo poplavno ogroženost, je treba skupaj z načrtovanjem novih prostorskih ureditev načrtovati celovite omilitvene ukrepe za zmanjšanje poplavne ogroženosti, njihovo izvedbo pa končati



pred začetkom izvedbe posega v prostor. Celovite omilitvene ukrepe pa lahko zagotovijo kvečjemu dokončna izvedba protipoplavnih ukrepov določenih z DPN.

Odstopanje od pogoja, da je potrebno predhodno izvesti protipoplavne ukrepe, določene z DPN, nedvomno ni v javnem interesu, je v nasprotju s cilji prostorskega razvoja mestne občine Ljubljana in poslabšuje bivalne in delovne razmere na območju, zato individualno odstopanje, kot ga predlagajo investitorji v pobudi Tovil, ni dopustno.

P.18.3. Poleg nedopustnosti obravnavane pobude ugotavljam, da je tudi obstoječi OPPN v neskladju z veljavnim OPN Mestne občine Ljubljana, kar je v neskladju z 49. čl. ZUreP-2. Na spletni strani <https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/obcinski-prostorski-na crt/> so objavljeni Občinski prostorski načrt – strateški in izvedbeni del skupaj s tekstualnim in grafičnim delom z naslednjimi kartami:

Karta 03 Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč

Karta 04: Usmeritve za razvoj poselitve in celovite prenove

Karta 3 in Karta 4 zelo jasno opredeljujeta, da je na obravnavanem območju upravičeno predviden prostor za mestni park oziroma rekreacijska območja s kvečjemu trgovinsko in storitveno dejavnostjo.

Karta 05: Usmeritve za urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje in oblikovanje

Karta 5 jasno opredeljuje, da se predvideva na tem območju nizko do srednjo zazidavo in nikakor ne visokega bloka, sestavljenega iz pritličja, 3 nadstropij in 2 teras.

Ob tem bi še izpostavil, da je bil v Financah, dne 10. 8. 2021 objavljen članek: »Nepremičninski projekti Karnerja in Hrvatiča. Kaj bo zraslo na Viču in kaj v Avstriji? « kjer se na podlagi vira (Matevž Korošec/Lab Arhitekti) predvideva, da investitor načrtuje pritličje in kar 6 nadstropij ter teraso!

Print screen vizualizacije objekta v članku v Financah

Karta 07: Zasnova zelenih površin

Karta 07 opredeljuje, da je to območje predvideno za območje z usmeritvami zelenega sistema za varovanje krajinskih značilnosti in rekreacijsko rabo. Na osnovi obstoječega OPPN pa se predvideva, da se razen enega obstoječega drevesa vsa ostala drevesa podrejo. Obravnavani OPPN torej ni usklajen z aktualnim OPN MOL, ki predvideva ohranitev zelenih površin in gradnjo trgovinske in storitvene dejavnosti, obenem pa predvideva nizko do srednje visoko zazidavo.

P.18.4. OPPN predvideva rekonstrukcijo ceste (del Mencingerjeve in del Koprške ulice) na območju, ki ima upravičeno »status« umirjenega prometa (Skladno z Zakonom o cestah je območje umirjenega prometa del ceste, ceste v naselju ali del naselja, ki je namenjen predvsem pešcem in je kot tako označeno s predpisano prometno signalizacijo). MOL razglasi območje umirjenega prometa na osnovi »kriterijev kot so ponavljajoče se kršitve najvišje dovoljene hitrosti, pogostost prometnih nesreč in drugih konfliktnih situacij, mnenje policije ali Mestnega redarstva MU MOL, gostote pešcev, kolesarjev in drugih šibkejših udeležencev v prometu, opremljenost ceste s hitrostnimi ovirami«. Neposredno ob tej cesti je namreč otroško igrišče, park, šolska pot in veliko družin z otroki zato je to območje upravičeno območje umirjenega prometa in se še enkrat MOL zahvaljujemo za razumevanje.

Fotografije Mencingerjeve ulice z dne 12. 8. 2021

Hkrati pa MOL sedaj v OPPN potrjuje, da bo po tej cesti v času gradnje lahko vozilo veliko število tovornih vozil – po 30 in več na uro, kasneje s predvideno izgradnjo pa naj bi po tej cesti vozilo po 500–1000 vozil dnevno (poleg načrtovanih 210 parkirnih mest v 2 kletnih etažah in samo 13 parkirnih mest ob dovozni cesti, bodo tu vozila še vsa servisna vozila, vozila gostov stanovalcev ter lokalov oziroma kot navaja g. Hrvatič v že omenjenem članku tudi gostje bazenov, fitnessov, savn, džakuzijev ter vinske kleti, čeprav to niti ni predvideno v obravnavanem OPPN). Glede na lokacijo poteka obravnavanega OPPN bo predvidena dovozna cesta, za katero verjetno investitor predvideva, da bo hkrati tudi dovozna cesta v času gradnje, resno poslabšala kakovost življenja in zdravje ljudi ter bo predstavljala resno nevarnost za stanovalce, obiskovalce parka ter otroškega igrišča. Ker se predvideva za tako velik objekt le 5 lastniških parkirnih mest, namenjenih novi stavbi in 8 javnih parkirnih mest, bi lahko ob realizaciji obravnavanega OPPN prišlo tudi do težav s parkiranjem na tej dovozni cesti.

Obenem investitor predlaga uvoz v kletno etažo na vzhodnem delu, ki je na najbolj poplavnem in zelenem območju ter neposredno pod blokom na Koprski 2a, kar pomeni, da bi investitor podrl vsa obstoječa drevesa in na mehkih tleh pričel s kopanjem manj kot 10 metrov stran od obstoječega objekta, kar bi v primeru realizacije obravnavanega OPPN povzročilo neposredno premoženjsko škodo na objektu v času gradnje ter predstavlja večjo verjetnost za zalitje kletnih etaž v primeru poplavl.

Zato v izogib prometnim nesrečam na tej cesti in z namenom ohranjanja narave in dreves, preprečevanja poplavl in posledičnega nastanka neposredne premoženjske škode predlagam, da se dovozna cesta (za čas gradnje in kasnejšega morebitnega stanovanjskega objekta) predvidi na zahodnem delu, ki je na območju obravnavanega OPPN na manj poplavnem območju, kjer tudi ni stanovanj, hkrati pa ima večino infrastrukture namenjene motornim vozilom že zgrajene. Taka rešitev je tudi veliko bolj skladna s trajnostnim (prostorskim) razvojem Ljubljane, saj bi se motorna vozila namesto proti centru preusmerilo proti vpadnicam in s tem bistveno izboljšalo kakovost zraka glede na prvoten predlog (manj izpustov CO<sub>2</sub>), dovolj bi bilo prostora za javno izposajo avtomobilov, ki bo z uvajanjem avtonomnih vozil vedno bolj aktualna in bo potrebovala prostor za širitev, ter za polnilno infrastrukturo za alternativna vozila, ki jo bo prav tako potrebno širiti. Korist bi imeli tudi bližnji nakupovalni centri, poleg tega ne bi bilo stroškov za rekonstrukcijo ceste na območju umirjenega prometa na Mencingerjevi in Koprski ulici, kjer bi se lahko zgradilo tudi postajo javne izposoje koles. Ohranila bi se tudi obstoječa drevesa in zelene površine na vzhodnem delu, zmanjšal bi se hrup na območju s pretežno stanovanji, nepremičnine v tem delu objekta, kot ga predvideva obstoječi OPPN, pa bi pridobile na tržni vrednosti.

Veliko slabša pa bi bila rešitev, da se dovozna cesta spelje do bloka neposredno iz Mencingerjeve in tako vseeno ohrani zeleni pas med objektom na Koprski 2a in objektom, kot ga predvideva obravnavani OPPN. V primeru kot ga predlaga obravnavani OPPN, se odpre še vprašanje, kdo bo financiral rekonstrukcijo ceste, ki bi morala biti izvedena še pred začetkom gradnje in v kolikor se namerava, da bo to tudi dovozna cesta za čas gradnje, bi bilo potrebno priložiti tudi načrte za njeno rekonstrukcijo. Ne glede na nov predlog dovozne ceste v OPPN, nikakor ne more biti Mencingerjeva in Koprška ulica dovozna cesta na gradbišče.

Novi OPPN mora predvideti dovozno cesto skladno z navodili za načrtovanje prometnih ureditev v MOL in novo prometno piramido, kjer morajo imeti pešci prednost pred vozili. Le ta naj bo skupaj s servisnimi prostori (zbirno in prevzemno mesto za komunalne odpadke) na zahodni strani objekta, predvideti mora večje število parkirnih mest za javno izposajo avtomobilov in goste oziroma obiskovalce, za e-polnilnice, na vzhodni strani naj se predvidi kvečjemu postaja javne izposoje koles kot navezavo na predlog varne peš in kolesarske poti ter ohrani bistveno večji del obstoječih zelenih površin (kot obenem zeleno pregrado med obstoječim in načrtovanim objektom). Pri načrtovanju parkirnih mest je potrebno predvideti tudi ustrezno število dreves (na vsako drugo obcestno parkirno mesto skladno z navodili MOL), v kletnih etažah pa minimalno število parkirnih mest v kletnih etažah,

ki še zadostijo standardom (število lastniških avtomobilov se bo namreč v prihodnjih letih precej zmanjšalo). Zato ocenjujem, da bi zadostovala kvečjemu ena kletna etaža. Dovozna cesta na gradbišče ne sme potekati po Mencingerjevi in Koprski ulici.

OPPN je v neskladju s aktualnimi strategijami MOL na področju trajnostnega razvoja. Ljubljana kot zelena prestolnica Evrope in kot mesto dreves, ki skrbi za zeleno infrastrukturo in mestno drevje), se dobro zaveda ekonomske vrednosti dreves v urbanem okolju in pomena dreves kot najpomembnejšega ponora CO<sub>2</sub> v mestu, pozitiven pa je tudi vpliv dreves na nižanje temperature v urbanem okolju. Drevesa tudi zagotavljajo senco in blažijo rastoče negativne posledice vetra ... Žal pa tega investitor v obravnavanem OPPN ne upošteva. Menim, da MOL vsekakor ne sme dopustiti podiranja vseh obstoječih dreves (predvidena je zaščita le enega) in uničevanja zelenih površin (glej fotografijo). MOL naj bi v letošnjem letu tudi kandidirala za eno od 100 podnebno nevtrálnih mest v Evropi, kar bi ob morebitnem nadaljevanju obravnavanega OPPN zagotovo škodilo in povečalo tveganje za izgubo velikega obsega sredstev namenjenih za transformacijo mesta v podnebno nevtrálno.

Fotografija dreves na območju, kjer je predvidena gradnja in torej tudi njihovo podiranje.

Pozdravljam pa predlog, da se uredi kolesarsko pot, vendar predlagam, da se to uredi celovito od Tbilisijske pa čez celotno dolžino Jamove in Mencingerjeve ulice in z navezavo na kolesarske poti proti Trnovem ali centru (in ne parcialno za nekaj 100 metrov!). Odpre se tudi vprašanje, kako se predvideva sprememba javnega potniškega prometa glede na dejstvo, da se predvideva več 300 novih stanovalcev v primeru potrditve obravnavanega OPPN. Novi OPPN naj predvidi večje ohranjanje obsega in celovitosti naravnih površin in zagotovi dovolj zelenih površin na vseh straneh predvidenega objekta.

Nadalje je potrebno poudariti, da so investitorji odločitev o nakupu zemljišča ter izdelavi dokumentacije za investicijo sprejeli informirano, ob poznavanju značilnosti območja nameravane gradnje ter njegovih posebnosti, vključno s poplavno ogroženostjo celotnega območja. To pomeni, da so morali ob nakupu nepremičnine zavestno sprejeti tveganje, da na zemljišču ne bo možna gradnja ali pa da bo za to potrebno izpolniti še kakšne dodatne pogoje. Sklicevanje na nesorazmerne stroške, ki naj bi jim nastali zaradi čakanja na začetek gradnje do izvedbe protipoplavnih ukrepov, je zato v celoti neutemeljeno. Obenem bi moral investitor skladno z veljavnim OPN predvideti ohranitev zelenih površin in gradnjo trgovinske in storitvene dejavnosti. Opozoriti pa kaže tudi na to, da OPN predvideva zgolj nizko do srednje visoko zazidavo brez kletnih etaž, česar obravnavani OPPN ne upošteva.

Poudariti želim, da ne nasprotujem gradnji, vendar menim, da mora biti OPPN pripravljen tako, da bo skladen z OPN. Poleg tega menim, da bi moral biti OPPN pripravljen tako, da bi ohranil zelene površine tudi na celotnem vzhodnem delu, in da bo predvidel le nizko do srednje visoko zazidavo (pritličje in 1–2 nadstropji ter kvečjemu ena kletna etaža). Poudarjam, da mora biti dovozna cesta do obravnavanega objekta na njegovem zahodnem delu. S tem se bo zmanjšala stopnja hrupa in manj se bo poslabšala kakovosti zraka v vplivnem območju. Podrejeno dodajam, da bi lahko dovozna cesta do objekta potekala kvečjemu direktno iz Mencingerjeve in ne preko Koprške ulice. Tako bi se preprečila izgradnja klančine neposredno ob stavbi na Koprski 2a, ki bi predstavljala visoko tveganje poškodb na stavbi na Koprski 2a v času gradnje, bistveno pa bi se poslabšala kakovosti zraka in več bi bilo hrupa neposredno za stanovalce na Koprski 2a. Obenem pa bi se poslabšala kakovost bivanja stanovalcev tudi zaradi povečanega obsega svetlobnega onesnaževanja, povzročenega z lučmi osebnih avtomobilov, ki bodo vozili iz kletnih prostorov. Še posebej pa poudarjam, da preko Mencingerjeve in Koprške ulice ne more biti dovozna cesta za gradbišče, ker to bistveno poveča tveganje prometnih nesreč.

Novi objekt mora biti dovolj umaknjen od obstoječih gospodarskih poslopij ter stanovanj, saj bo le to še naprej omogočalo normalno kvaliteto bivalnega in delovnega okolja v bližnji okolici novega objekta, več osvetlitve objekta na Koprski 2a, hkrati pa se bo tako preprečilo fizične poškodbe na obstoječih

objektih oziroma morebitne večje in manjše zdrse zemljine na mehkih barjanskih tleh zlasti v času gradnje objekta.

Dodajam še, da ima investitor do celovitega zaključka protipoplavnih ukrepov skladno z DPN dovolj časa, da se pripravi nov, veliko bolj premišljen in ustrezno prilagojen OPPN, ki bo kvečjemu izboljšal ekonomsko vrednost zemljišča in bo tudi sprejemljiv za vse vpletene in skladen s predmetno zakonodajo ter s cilji obstoječih in nastajajočih prostorskih strategij ter priporočili, navodili in smernicami na področju urejanja prostora, trajnostnega razvoja in mobilnosti.

– *Stališče do pripombe 18:*

S.18.1. Uvodoma pojasnujemo, da je bilo v fazi priprave OPPN ugotovljeno, da je načrtovano stavbo v območju OPPN mogoče graditi brez povečanja poplavne ogroženosti sosednjih zemljišč že pred izvedbo ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN. K rešitvam so bila v postopku priprave OPPN in CPVO pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in odločba Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti ukrepov brez pogojevanja predhodne izvedbe omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN.

V fazi priprave OPPN je bila izdelana Hidrološko hidravlična študija v sklopu priprave OPPN Tovil, št. L36/19, ki jo je izdelal IZVO – R, d. o. o. v septembru 2019 (v nadaljnjem besedilu: hidrološko hidravlična študija), v kateri je bila upoštevana obstoječa poplavna ogroženost zemljišč v območju OPPN in okolici. S hidrološko hidravlično študijo je bilo med drugim ugotovljeno, da je kota poplavne vode na območju OPPN višja od kote vode v strugi Gradašnice, kar pomeni, da območje OPPN ni ogroženo z visokimi vodami, ki bi prestopile breg Gradašnice, ampak z vodami, ki pritečejo z zahodne strani od parkirišča Spar proti območju nekdanje tovarne Tovil in se preko območja OPPN stekajo nazaj v strugo Gradašnice. Ugotovitve glede poplavne ogroženosti območja ter ocenjene globine poplavne vode Q100 so skladne tudi s posnetki in rezultati opazovanja poplav v letu 2010 in 2014 na tem območju kot tudi s fotografijami, ki jo pošiljate v prilogi.

V hidrološko hidravlični študiji so določeni omilitveni ukrepi, s katerimi bo zagotovljeno, da se poplavna varnost širšega območja zaradi načrtovane gradnje ne bo poslabšala. Z ukrepi je omejeno območje dopustnega preoblikovanja terena, hkrati pa je zagotovljen nadomestni volumen za izpodrinjene poplavne vode. Določeni so tudi pogoji za oblikovanje terena na način, ki bo zagotovil pretakanje poplavnih in padavinskih voda z območja OPPN in okoliških zemljišč v smeri proti jugovzhodnemu delu območja OPPN. Na najnižji točki območja je predviden vtočni jašek z iztokom v načrtovan odvodni kanal za odvodnjavanje poplavnih in padavinskih vod v Mestno Gradašnico. Struga Mestne Gradašnice bo preoblikovana tako, da bo prevajala poplavne vode Q100. Predvideni ukrepi za varstvo pred poplavami so povzeti v 34. členu OPPN. Sprejemljivost gradnje pred izvedbo protipoplavnih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, so potrdili tudi nosilci urejanja prostora in Ministrstvo za okolje in prostor v postopku sprejemanja OPPN in CPVO pod pogojem, da se upoštevajo omilitveni ukrepi znotraj območja OPPN, določeni s hidrološko hidravlično študijo.

Zaščita s poplavnimi vrečami ali nasipom na notranji strani gradbiščne ograje varuje gradbeno jamo pred vdorom površinske vode ob morebitnih obilnejših padavinah v času gradnje in ni namenjena zmanjševanju poplavne ogroženosti sosednjih zemljišč. OPPN že določa najpomembnejši ukrep, ki zagotavlja, da varnost sosednjih zemljišč in objektov ne bo poslabšana, to je zagotavljanje pretoka poplavne vode preko območja OPPN z zemljišč na južni strani območja v strugo Gradašnice. Ukrep je določen v prvem stavku tretjega odstavka 22. člena OPPN (in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja) in mora biti izveden že pred pričetkom gradnje načrtovane stavbe. Poleg tega se s predlaganim sklepom o lokacijski preveritvi določata še dva dodatna pogoja, da poplavna ogroženost sosednjih zemljišč zaradi gradnje ne bo povečana, in sicer:

- v času gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S je treba zagotavljati koridor za pretakanje poplavne vode na južni strani območja OPPN proti vtočnemu lijaku,
- v času gradnje je treba varovati gradbeno jamo pred vdorom površinske vode z namestitvijo protipoplavnih vreč ali z izvedbo nasipa višine do 0,35 m na notranji strani gradbiščne ograje. Z vrečami in nasipi je treba preusmeriti tok poplavnih vod mimo gradbene jame proti Mestni Gradaščici.

S.18.2 Gradnja stavbe pred izvedbo protipoplavnih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, je torej sprejemljiva, saj se ob upoštevanju omilitvenih ukrepov, ki so načrtovani znotraj območja OPPN, poplavna varnost sosednjih zemljišč in objektov ne bo poslabšala. To so potrdili tudi nosilci urejanja prostora in Ministrstvo za okolje in prostor, saj v fazi predloga OPPN, h kateremu so bila pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora in pozitivna odločba Ministrstva za okolje in prostor v postopku CPVO, v 22. členu OPPN ni bilo navedenega pogoja, da je gradnja dopustna šele po pričetku izvedbe omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN. Ker v času sprejemanja OPPN ni bila poznana časovnica v zvezi z izvajanjem DPN, je določilo, da morajo biti pred pričetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S izvedeni še protipoplavni ukrepi, načrtovani z 1A etapo DPN, v fazi sprejemanja OPPN dodal Mestni svet MOL na podlagi amandmaja.

Po uveljavitvi OPPN je bil s strani Republike Slovenije izbran izvajalec del za celovite protipoplavne ukrepe, načrtovane z 1A etapo DPN. Dne 9. 12. 2020 je bila sklenjena pogodba med naročnikom, Republiko Slovenija, Ministrstvom za okolje in prostor, Direkcijo Republike Slovenije za vode, in izvajalcem ter določen rok dokončanja del, ki se izteče v avgustu 2023. Za del posegov je bilo že izdano tudi gradbeno dovoljenje. Z lokacijsko preveritvijo se izvedba ukrepov iz 1A etape DPN ne ukinja, ti ukrepi bodo izvedeni s strani Republike Slovenije skladno z DPN in podpisano pogodbo, ter bodo končani pred uporabo načrtovane stavbe iz OPPN. Načrtovana gradnja v območju OPPN bi se tako lahko pričela že pred izvedbo omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, saj nima negativnega vpliva na poplavno ogroženost sosednjih stavb. Investitorji bodo tako lahko v času izvajanja ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, pripravili projektno dokumentacijo, pridobili mnenja nosilcev urejanja prostora, vodno soglasje in gradbeno dovoljenje za načrtovano stavbo ter pričeli z izvedbo načrtovanih posegov. Uporabno dovoljenje za stavbo pa bo lahko izdano šele po dokončanju ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN.

Izvajanje gradnje ob upoštevanju omilitvenih pogojev, načrtovanih v območju OPPN, torej ni v nasprotju z javnim interesom, saj ne pomeni poslabšanja razmer na sosednjih zemljiščih in objektih. Predlagano odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki je predmet te lokacijske preveritve, ne vpliva na izvajanje DPN. Izvedba protipoplavnih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, ki ostaja pogoj za pričetek uporabe stavbe, pa bo pomenila izboljšanje poplavnih razmer glede na sedanje stanje tako na območju OPPN kot tudi v širšem območju.

S.18.3. Glede vsebin, podanih v drugem delu pripombe, pojasnjujemo, da se v postopku lokacijske preveritve obravnavajo le pripombe na prostorske izvedbene pogoje OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo spreminjajo. S predmetno lokacijsko preveritvijo se spreminjajo pogoji glede etapnosti izvajanja gradnje, vezano na izvajanje celovitih ukrepov za poplavno varnost širšega območja, načrtovanih z 1A etapo DPN.

V vaši pripombi v delu, ki se nanaša na skladnost gradnje, prilagate gradiva iz strateškega dela OPN (OPN MOL SD). Načrtovani posegi na območju OPPN so skladni z določili izvedbenega dela OPN (OPN MOL ID), skladnost je bila obravnavana v fazi priprave OPPN in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja. Skladnost načrtovanih posegov z določili veljavnega OPPN pa bo preverjana v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

S.18.4. Vsebine, ki se nanašajo na prometno ureditev in odstranitev dreves, so bile obravnavane v postopku priprave OPPN in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo. Na vaše vprašanje glede financiranja načrtovane javne prometne ureditve pa pojasnujemo, da je to del komunalnega opremljanja območja, ki ga bo izvajal MOL, financiral pa se bo iz komunalnega prispevka načrtovane stavbe. Dinamika del bo prilagojena dinamiki izvajanja posegov, načrtovanih v območju OPPN.

Pripomba 19:

– *Pripombodajalec:*

Fizična oseba.

– *Vsebina pripombe 19:*

P.19.1. Iz programske zasnove je razvidna odstranitev obstoječih garaž, ki pripadajo obstoječim večstanovanjskim objektom na Jamovi 60, 62, 64. S predvideno rušitvijo se močno zmanjšuje število PM za navedene objekte, ki se že sedaj spopadajo s premajhnim številom parkirišč.

P.19.2. Zazidalna zasnova in zunanja ureditev posega oziroma meji na mejo varovalnega pasu zelenega bora in priobalnega zemljišča (5 m pasu od roba brežine, pri čemer vpliva na režim še stanje voda). V zvezi z navedenim menim, da Zavod RS za varstvo narave in organizacija za opazovanje ptic ne bi smela izdati pozitivnega mnenja.

Iz grafičnega dela OPPN ni razviden vpliv osenčenja na obstoječe večstanovanjske objekte Jamova 60, 62 in 64, zaradi česar ni možno ugotoviti, kakšen bo vpliv osenčenja.

Nenazadnje predvidena gradnja bi se nahajala na vodovarstvenem območju na širšem območju vodnega telesa vodonosnikov Ljubljanskega barja z oznako VVO III, pri čemer poudarjam, da gre za objekte, ki niso v javnem interesu.

Iz OPPN je razvidno, da naj bi objekti vsebovali 6 etaž (P+5N) in 2 kletni etaži, kar je absurd, saj se gladina podzemne vode nahaja 2,00 m pod koto terena. Pomembnejši vodonosnik za oskrbo s pitno vodo pa se nahaja na globini 30 m. V konkretnem primeru menim, da gre za prioriteten lastnika in bi moralo Ministrstvo za okolje izdati negativno odločbo vodnega soglasja.

Tako obsežna gradnja pomeni posek gozda, zaradi česar bi morala imeti Ministrstvo za okolje in Zavod za gozdove izrecno odklonilen odnos do tovrstnega posega. Pomeni tudi poslabšanje ekoloških, zdravstvenih in prometnih razmer v okolici gradnje, kjer bivamo. Iz vsega navedenega menim, da takšna gradnja kot je načrtovana, ni dopustna.

– *Stališče do pripombe 19:*

S.19.1. K prvemu delu pripombe podajamo pojasnilo, da je z veljavnim OPPN ni načrtovana odstranitev garaž ob Jamovi cesti. Urejanje zemljišč ob Jamovi cesti je bilo načrtovano v fazi dopolnjenega osnutka OPPN, ki je bil javno razgrnjen, v fazi predloga pa je bilo območje na podlagi pripomb, podanih v času javne razgrnitve, zmanjšano.

S.19.2. Glede vsebin, podanih v drugem delu pripombe, pojasnujemo, da se v postopku lokacijske preveritve obravnavajo le pripombe na prostorske izvedbene pogoje OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo spreminjajo. S predmetno lokacijsko preveritvijo se spreminja pogoj glede etapnosti izvajanja gradnje, vezano na izvajanje celovitih ukrepov za poplavno varnost širšega območja, načrtovanih z 1A etapo DPN. Vsebine, ki se nanašajo na posege v varovano območje zelenega bora in na priobalno zemljišče, na gabarite stavb in posledično osenčenje obstoječih objektov ter posege v tla in v obstoječi gozd so bile obravnavane v postopku priprave OPPN in CPVO ter se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

Pripomba 20:

- *Pripombodajalec:*  
Fizična oseba.
- *Vsebina pripombe 20:*

P.20.1. Odločno nasprotujeva mega gradnji stanovanjske soseske v višini 6 etaž (P+5N) in 2 kletnih etaž zaradi drastičnega posega v prostor in njegovih posledic – poseka gozdička in radikalnega poslabšanja bivalnih, ekoloških, vodovarstvenih, zdravstvenih, prometnih razmer, povečane toplotne obremenitve prostora (namesto gozda zgradba kot akumulator toplote) itd.

Če bi investitor kljub želji prebivalcev Viča, tako okoliških kot tudi širše, namesto parkovnega gozdička le izsilil gradnjo, četudi še v dodatno zmanjšanem obsegu, je potrebno ostro nasprotovati gradnji pred izpolnitvijo 1A etape protipoplavnih ukrepov (ukrepi v občini Dobrova-Polhov Gradec), saj ni garancije, da bosta dokončanje gradnje na območju Tovila (stavba S) in zaključek urejanja protipoplavne zaščite sovpadla, kot trdijo investitorji, in bo s tem odvrnjena nevarnost poplavljanja. Sicer pa so investitorji vedeli, da kupujejo zemljišče na poplavno ogroženem področju in, če so kljub temu dali izdelati gradbeno dokumentacijo ter tako še povečali svoje stroške, vendarle nimajo sedaj moralne pravice pritoževati se nad tem, da se jim povzroča finančna škoda, ker si ne morejo povrniti vloženih sredstev s prodajo delov stavbe še pred izvedbo protipoplavnih ukrepov in tako izpostavljati nevarnosti novogradnjo in še posebej obstoječe okoliške stavbe.

Visoke vode zaradi obilnejših padavin že sedaj predstavljajo potencialno grožnjo obstoječim stavbam na tem območju (Jamova in sosednje ulice). Zamik dokončanja protipoplavnih ukrepov ob že zgrajeni stavbi S pa bi ob poplavnih razmerah gotovo povzročil veliko škodo na okoliških stavbah – dvig podtalnice zaradi dodatne masne obremenitve tal z novo stavbo, vtok dodatne količine meteorne vode z novih grajenih površin (strehe, parkirišča, tlakovane površine itd.) v kanalizacijo in dvig gladine bližnjih vodotokov (Gradaščica, Glinščica) bi ob teh razmerah zagotovo pomenil vdor vode v naše kleti (Jamova 66, 64, 62, 60). Spomnimo se poplav v letu 2010. V kletih so namreč locirani tudi mokri prostori – nekdanje pralnice in prostori za smetnjake – vsi s talnimi sifoni, ki vodijo v hišne odtočne kanalizacijske cevi in naprej v javno kanalizacijo. Na teh ceveh niso vgrajeni protipovratni ventili/lopute. Zanimivo pa je, da hidrološko-hidravlična študija (IZVO-R d.o.o.), priložena dokumentom elaborata lokacijske preveritve, za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev priporoča vgradnjo teh ventilov na novogradnji. Kaj pa mi, lastniki okoliških stavb s štirimi odvodnimi cevmi, vodečimi v javno kanalizacijo? Kdo nas lahko prisili v tako velik strošek namestitve zaščite?

P.20.2. Klimatske razmere na našem planetu so že zdavnaj povzile pogoje za nadaljnje nastajanje in rast betonske džungle v mestnih okoljih (ne glede na pritiske lobijev, apetite posameznikov in tendence MOL za pozidavo) Prav nasprotno, skrajni čas je, da se mesta prilagodijo naravi in v ČS Vič imamo to možnost pred nosom. Iluzorno pa je pričakovati, da bi se investitor odrekel najvišjemu možnemu profitu, ki ga lahko iztisne v danih okoliščinah. Od MOL pa pričakujeva, da deluje v prid svojih prebivalcev in v duhu tradicije naziva zelena prestolnica Evrope, ki ga je Ljubljana tako ponosno nosila pred leti. Na območju Ljubljane je res kar 75 odstotkov zelenih površin in njihova dostopnost v urbaniziranem delu mesta je v okviru 15-minutne hoje in vsak prebivalec Ljubljane naj bi imel kar 560 m<sup>2</sup> zelenih površin, kar je največ v Evropi. Ti statistični podatki sicer izpadejo idealno, a ignoriranje oziroma uničevanje mikroklimatskega okolja s koncentrirano gradnjo betonskih strnjenih naselij brez zelenja, a z avtomobilskim onesnaženjem in segrevanjem ozračja, izniči učinke zgoraj navedenega in otežujejo življenje tistih meščanov, ki so prisiljeni živeti v takih pogojih. In tu je srž problema.

To niso prazne floskule. Ves svet kliče SOS, najimenitnejši znanstveniki in drugi razumniki, vključno s Slavojem Žižkom, se angažirajo za sonaravno bivanje in zaustavitev okoljske kataklizme in

nerazumljivo je, da je zelena prestolnica Evrope tem trendom obrnila hrbet in še vedno vztraja pri škodljivih, preživetih vzorcih. Do kdaj še?

V obrazložitvi odločbe RS Ministrstva za okolje in prostor z dne 31. 3. 2020 je med drugim navedeno, da je tudi Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano po pregledu dokumentacije v mnenju z dne 11. 2. 2020 ugotovil, da je OPPN 273 Tovil s stališča varovanja zdravja pred vplivi iz okolja sprejemljiv. Komentar ni potreben, a vendarle: V zaradi obrtne cone že tako ali tako obremenjenem okolju posekati gozd z odraslimi drevesi in ga nadomestiti z betonskim kolosom in posledično nešteti avtomobili in ostalimi obremenitvami okolja, je s stališča varovanja zdravja sprejemljivo?

V Okoljskem poročilu za OPPN območja med Jamovo cesto in nekdanjo tovarno Tovil na ljubljanskem Viču pripravljavec tega poročila pri vseh za prebivalce tega okoliša najpomembnejših kazalcih ugotavlja obremenjenosti okolja – kvaliteta zraka, nivo hrupa, svetlobno onesnaženje in posledično vpliv na zdravje ljudi že v poglavju »Obstoječe stanje«, torej brez predvidene pozidave – ter doseganje ali celo preseganje mejnih vrednosti. Tako je kvaliteta zraka problematična, saj je poleg ostalih v zraku prisotnih onesnaževal prekorajšena tudi koncentracija prašnih delcev in ozona, kar je za nas stanovalce na Jamovi 60, 62, 64 in 66 še posebej ogrožujoče. Hrup, ki izvira predvsem iz prometa po Jamovi in s Sparovega parkirišča, je prav tako na tem področju čezmerno presežen in presega mejno vrednost 60 dB(A), če smo prav razbrali za 9 dB(A). Prisotno je tudi prekomerno svetlobno onesnaženje, predvsem z javno razsvetljavo. Pripravljavec poročila povzema, da našeto vpliva na zdravje ljudi, kar je logično.

V nadaljevanju v poglavjih Pričakovani vplivi, Vsebinjenje in Vrednotenje vplivov na okoljske cilje predvideva pri vseh omenjenih kazalcih zaradi realizacije OPPN oziroma pozidave s 184–200 stanovanji, vrtcem, poslovnimi prostori in novimi parkirišči:

- obremenitev že sedaj problematične kvalitete zraka z novimi onesnaževali zaradi povečanega prometa in ogrevanja novih stavb;
- povečanje že sedaj preseženega nivoja hrupa z novimi viri le tega zaradi povečanja prometa;
- povečanje svetlobnega onesnaženja zaradi osvetlitve novih ureditev in verjetno tudi svetlobnih napisov pri poslovnih prostorih.

Vse to bo imelo povečan škodljiv vpliv na ljudi. Pa čeprav je kot omilitveni ukrep za boljšo kvaliteto zraka predlagana nova linija LPP. Vendar, kdaj bo vzpostavljena in ali bo pripomogla k zmanjšanju individualnega prevoza? Kolikor poznamo navade Slovencev, zmanjšanja takega prevoza ne bo, pač pa bo zrak še dodatno obremenjen z izpušnimi plini in hrupom avtobusov. Pri zmanjšanju vplivov hrupa je investitorju novih zgradb kot omilitveni ukrep naložena uporaba zvočnoizolativnih materialov na fasadah in priporočena lokacija bodisi skupnih prostorov stanovanjskih objektov oziroma še bolje lokacija le poslovnih prostorov ob Jamovi, saj ob njej protihrupna ograja ni možna. Kaj pa stanovalci obstoječih blokov nasproti teh novih zgradb?

Glede odvijanja prometa na tem območju bo realizacija OPPN z vozili novih stanovalcev v načrtovanih zgradbah (309 parkirnih mest, če ne upoštevamo 206 nadomestnih za obstoječe duplex garaže ob Jamovi), dovozom in odvozom otrok v vrtec, obiskovalci novih stanovalcev ter z obiskovalci oziroma strankami v poslovnih prostorih gotovo povzročila velike težave. Križišče Mencingerjeve in Koprške ne bo zmoglo povečanega prometa, na Jamovi bodo še posebej ob konicah gotovo zastoji. Sedanji prebivalci pa smo tudi prepričani (glede na izkušnje), da predvsem obiskovalci poslovnih prostorov verjetno ne bodo parkirali na za to predvidenem prostoru, pač pa na naših, že tako premajhnih parkiriščih, saj jim bo tako dostop do vhodov z Jamove bližji. Prepričani smo tudi, da se promet ne bo povečal le za 500–700 vozil na dan, kar nam bo zopet poslabšalo bivalne, zdravstvene in prometne pogoje.



O osončenju obstoječih stavb 60, 62, 64 in 66 ob Jamovi v poročilu ni podatkov, bilo pa je na javni razpravi omenjeno, da se ta ne bo bistveno spremenila. Iz lastnih opazovanj lahko povem, da se bo osončenje stanovanj, ki so v celoti orientirana na sever in severovzhod, bistveno spremenilo. Že sedaj je osončenje skromno in pod kotom, pa vendar vsaj na balkonih lahko ujamemo nekaj sonca (v poznopoletnem in zgodnjejesenskem času npr. slabi dve uri, v ostalih obdobjih pa primerno več ali manj). Zgradba z višino 20,5 m nam bo osončenje bistveno zmanjšala oziroma v nekaterih letnih dobah odvzela. V navedenih stavbah je takih stanovanj skupaj 32 in za stanovalce v njih je to popolnoma nesprejemljivo.

Naj omenimo še eno nevarnost, ki preti omenjenim stavbam. Ob močnejših padavinah bo povečan vtok meteorne vode v kanalizacijo z novih utrjenih površin, streh itd. Hkrati se bo tudi podtalnica (sedaj baje na 2 metrih) zaradi masne obremenitve novih stavb dvignila. Če k temu prištejemo še dvig vode v bližnjih vodotokih, nam je zaradi lastnosti terena vdor vode iz kanalizacije v naše kleti zagotovljen. V naših kletah so namreč v mokrih prostorih (nekdanje pralnice, prostori za posode za odpadke) talni odtoki, ki so seveda speljani v kanalizacijo. Teh odtokov je v naših štirih stavbah skupaj 16 (štiri na zgradbo). In še kar zadeva poplavno ogroženost. Glede na lanske izkušnje dvomimo, da je pripravljavec razpolagal s praviimi podatki. Njegovi podatki naj bi aktualno območje uvrščali med nizko do srednje ogroženo. Izhajajoč iz lanskih izkušenj, in ker se bo zaradi nove pozidave razlivna površina zmanjšala, menimo, da se bo za nas poplavna nevarnost povečala in bo visoke vrednosti. Bojimo se namreč, da se bo pogoj za gradnjo – poprejšnja protipoplavna ureditev širšega območja – obšel iz različnih vzrokov in bo gradnja vseeno dovoljena, za nas pa nevarnost povečana.

Iz povedanega sledi, da je načrtovano okoljsko že tako obremenjeno območje še dodatno obremeniti in sedanje prebivalce v neposredni bližini urejanega območja izpostaviti še dodatnim virom onesnaženja in nevarnosti. Zato »staroselci« tako gosti poseljenosti oziroma že kar megalomanskemu projektu nasprotujemo. Razumemo investitorja, da želi s takšno gostoto poseljenosti iztržiti čim večji dobiček, menimo pa, da bi morala MOL stopiti v bran kvaliteti bivanja in zdravemu okolju ter omejiti težnje kapitala. Nikakor ne nasprotujemo ureditvi tega, sedaj res zanemarjenega okoliša. Vendar bi morali gozd, če že ne v celoti kot urejen parkovni gozd pa vsaj v mnogo večji meri, kot je načrtovano v OPPN, ohraniti kot čistilnik onečedenega zraka, vir kisika in rezervat zaščitenih ali vsaj redkih rastlinskih in živalskih vrst. Če pa je že potrebno graditi v njem stanovanjske stavbe, naj bodo te takšne velikosti, da bodo novim stanovalcem v njih in nam »staroselcem« zagotavljale humano kvaliteto bivanja in ne prekomerne dodatne obremenitve.

– *Stališče do pripombe 20:*

S.20.1. K delu pripombe, ki se nanaša na soodvisnost izvajanja ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN in gradnje v območju OPPN podajamo naslednje pojasnilo:

Kot je podrobneje pojasnjeno spodaj, je stavbo mogoče graditi na način, da ne poslabšuje poplavne ogroženosti sosednjih zemljišč, tudi če ukrepi, načrtovani z DPN, niso izvedeni. S hidrološko hidravlično študijo ki je bila izdelana v fazi priprave OPPN, so bili namreč določeni protipoplavni omilitveni ukrepi na območju OPPN, s katerimi je zagotovljeno, da se poplavna ogroženost sosednjih zemljišč in objektov zaradi gradnje načrtovane stavbe ne bo poslabšala. K takim rešitvam, brez pogojevanja predhodnega izvajanja celovitih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, so bila pridobljena tudi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in odločba Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti načrtovanih posegov v postopku CPVO. Določilo, da morajo biti pred pričetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S vseeno izvedeni tudi protipoplavni ukrepi, načrtovani z 1A etapo DPN, je na podlagi amandmaja v OPPN naknadno dodal Mestni svet MOL, saj v fazi sprejemanja OPPN še ni bila znana časovnica glede izvajanja 1A etape DPN.

Pričetek gradnje pred izvedbo protipoplavnih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, ne bo poslabšal poplavne ogroženosti sosednjih zemljišč, saj so bili v fazi priprave OPPN na podlagi izdelane Hidrološko hidravlične študije v sklopu priprave OPPN Tovil, št. L36/19, ki jo je izdelal IZVO – R, d. o. o. v septembru 2019 (v nadaljnjem besedilu: hidrološko hidravlična študija), že določeni protipoplavni omilitveni ukrepi znotraj območja OPPN, ki bodo zagotovili, da se poplavna varnost širšega območja zaradi načrtovane gradnje ne bo poslabšala. S hidrološko hidravlično študijo je bilo ugotovljeno, da območje OPPN ni ogroženo z visokimi vodami Q100, ki bi prestopile breg Gradašnice, ampak z vodami, ki pritečejo z zahodne strani od parkirišča Spar proti območju nekdanje tovarne Tovil in se preko območja OPPN stekajo nazaj v strugo Gradašnice.

OPPN že določa najpomembnejši ukrep, ki zagotavlja, da varnost sosednjih zemljišč in objektov ne bo poslabšana, to je zagotavljanje pretoka poplavne vode preko območja OPPN z zemljišč na južni strani območja v strugo Gradašnice. Ukrep je določen v prvem stavku tretjega odstavka 22. člena OPPN (in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja) in mora biti izveden že pred pričetkom gradnje načrtovane stavbe. Določeno je, da morajo biti že pred pričetkom gradnje načrtovane stavbe izvedeni zatravljen vtočni lijak, vtočni jašek z grabljami in odvodni kanal do Mestne Gradašnice, ki bodo zagotovili odvodnjavanje poplavnih vod z jugovzhodnega dela območja OPPN. V predlogu OPPN, h kateremu so bila pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora in pozitivna odločba Ministrstva za okolje in prostor v postopku CPVO, v 22. členu ni bilo navedenega pogoja, da je gradnja dopustna šele po pričetku izvedbe omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN. Nosilci urejanja prostora in Ministrstva za okolje in prostor so torej že v fazi priprave OPPN potrdili sprejemljivost gradnje pred izvedbo omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, pod pogojem, da se upoštevajo omilitveni ukrepi na območju OPPN, določeni s hidrološko hidravlično študijo.

Z lokacijsko preveritvijo pa je na podlagi mnenja strokovnjaka s področja urejanja vodotokov in zaščite pred poplavami določen še dodaten varovalni ukrep za zaščito gradbene jame v času gradnje s postavitvijo protipoplavnih vreč oziroma zemeljskega nasipa na notranji strani gradbiščne ograje. Za zagotavljanje neoviranega pretoka površinske vode preko območja OPPN pa sta na podlagi mnenja strokovnjaka s področja urejanja vodotokov in zaščite pred poplavami s predlaganim sklepom o lokacijski preveritvi podana še dodatna pogoja, ki bosta zagotovila neoviran pretok površinskih voda preko območja OPPN, in sicer:

- v času gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S je treba zagotavljati koridor za pretakanje poplavne vode na južni strani območja OPPN proti vtočnemu lijaku,
- v času gradnje je treba varovati gradbeno jamo pred vdorom površinske vode z namestitvijo protipoplavnih vreč ali z izvedbo nasipa višine do 0,35 m na notranji strani gradbiščne ograje. Z vrečami in nasipi je treba preusmeriti tok poplavnih vod mimo gradbene jame proti Mestni Gradaščici.

V času po uveljavitvi OPPN je bil s strani Republike Slovenije izbran izvajalec del za celovite protipoplavne ukrepe, načrtovane z DPN. Dne 9.12.2020 je bila sklenjena pogodba med naročnikom, Republiko Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, in izvajalcem, Hidrotehnik vodnogospodarsko podjetje d.o.o., za »Projektiranje in gradnjo projekta Protipoplavna ureditev porečja Gradašnice – etapa 1A«. V 10. členu pogodbe je določen rok dokončanja del, to je 1.698 dni od podpisa pogodbe, ki se izteče v avgustu 2023. Za del posegov pa je bilo tudi že izdano gradbeno dovoljenje (št. 35105-126/2020-2550-57 z dne 10. 5. 2021). Z lokacijsko preveritvijo se zato dopusti, da investitor začne s pripravo dokumentacije, pridobivanja mnenj in gradbenega dovoljenja ter da tudi prične z gradnjo stavbe že v času izvajanja ukrepov, načrtovanih z DPN pod pogojem, da pred pričetkom gradnje na območju OPPN izvede omilitvene ukrepe, ki bodo zagotovili, da se poplavna ogroženost sosednjih zemljišč in objektov ne bo povečala. OPPN že določa najpomembnejši ukrep, ki zagotavlja, da varnost sosednjih zemljišč in objektov ne bo poslabšana, to je

zagotavljanje pretoka poplavne vode preko območja OPPN z zemljišč na južni strani območja v strugo Gradaščice. Ukrep je določen v prvem stavku tretjega odstavka 22. člena OPPN (in se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja) in mora biti izveden že pred pričetkom gradnje načrtovane stavbe. Določeno je, da morajo biti že pred pričetkom gradnje načrtovane stavbe izvedeni zatravljen vtočni lijak, vtočni jašek z grabljami in odvodni kanal do Mestne Gradaščice, ki bodo zagotovili odvodnjavanje poplavnih vod z jugovzhodnega dela območja OPPN.

Dejstvo, da se bo gradnja načrtovane stavbe pričela izvajati pred izvedbo protipoplavnih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1A etapo DPN, in ne bo poslabšala poplavnih razmer na sosednjih zemljiščih in objektih. Do pričetka uporabe načrtovane stavbe pa bodo že realizirani tudi ukrepi, načrtovani z 1A etapo DPN, ki bodo izboljšali poplavno varnost območja OPPN in širšega območja glede na sedanje stanje.

S.20.2. K ostalemu delu pripomb podajamo pojasnilo, da se v postopku lokacijske preveritve obravnavajo le pripombe na prostorske izvedbene pogoje OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo spreminjajo. S predmetno lokacijsko preveritvijo se spreminja pogoj glede etapnosti izvajanja gradnje, vezano na izvajanje celovitih ukrepov za poplavno varnost širšega območja načrtovanih z 1A etapo DPN. Vsebine, ki se nanašajo na dopustne posege v območju OPPN in na okoljsko poročilo, so bile obravnavane v postopku priprave OPPN in CPVO ter se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

## **V. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA**

Podlage za izračun komunalnega prispevka se zaradi odstopanj, predvidenih s predlogom sklepa o lokacijski preveritvi, ne spreminjajo.

Pripravila:

*mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh.*

Vodja Odseka za prostorske izvedbene akte  
in prenovo

*mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.*  
Vodja oddelka

Prilogi:



Izsek iz OPN MOL – ID s prikazom meje območja lokacijske preveritve (rdeča črtkana obroba)



Izsek iz OPPN s prikazom meje območja lokacijske preveritve (rdeča črtkana obroba)