



Mestna občina
Ljubljana

Župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
t: 01 306 10 10
tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

Številka: 35023-7/2022-60
Datum: 2. 6. 2023

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 Občinskega
podrobnega prostorskega načrta za dele območij urejanja BS 6/4-1
Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče**

POROČEVALKA: **mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje
prostora**

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

PREDLOG SKLEPA:
**Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del
območja Občinskega podrobnega prostorskega načrta za dele območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna,
BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče.**

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:
– predlog sklepa z obrazložitvijo

Na podlagi 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 – ZIUOPDVE, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) v zvezi z 299. členom in tretjim odstavkom 338. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) 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 Občinskega podrobnega prostorskega načrta za dele območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče

1. člen

(1) S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na parcele št. 567/22, 567/23, 567/24, 567/26, 982/32, 982/34 in del 982/54, vse v katastrski občini 1756 Črnuče (v nadaljnjem besedilu: območje lokacijske preveritve).

(2) Območje lokacijske preveritve se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče (Uradni list RS, št. 64/09 in 78/10; v nadaljnjem besedilu: OPPN) in se nahaja v prostorski enoti P1.

(3) Območje lokacijske preveritve se po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahaja v enoti urejanja prostora ČR-424 s podrobnejšo namensko rabo SScv – pretežno večstanovanjske površine.

2. člen

(1) Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev:

a) iz 7., 9., 11., 12., 13. in 19. člena v zvezi z 24. členom OPPN, ki določajo namembnost oziroma dopustne dejavnosti za stavbo A1 in stavbo A2 ter obvezno gradnjo vrtca (vključno z ureditvijo zunanjih površin za igro otrok) v stavbi A1 oziroma stavbi A2, in sicer tako, da se namesto gradnje vrtca dopusti, da se del stavbe A1 oziroma stavbe A2 na (skupno) bruto tlorisni površini do 850 m² lahko nameni za druge dejavnosti, dopustne v prostorski enoti P1 v skladu s točko »2. Namembnost« 9. člena OPPN, ali za naslednje dejavnosti:

- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate;
- v pritličjih stavb, če je zagotovljen direktni zunanji dostop v prostore dejavnosti: pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev, športne in druge dejavnosti za prosti čas ter druge storitvene dejavnosti;

b) pod točko »5. Kapacitete območja« v 13. členu OPPN, ki določajo največje dopustno število stanovanjskih enot in od teh najmanjše zahtevano število oskrbovanih stanovanj, in sicer tako, da je največje dopustno število stanovanjskih enot 258, od katerih mora biti najmanj 31 oskrbovanih stanovanj.

(2) Če se v skladu s prejšnjim odstavkom del stavbe A1 oziroma stavbe A2 namesto gradnji vrtca nameni gradnji stanovanj, mora biti od teh najmanj 50 % oskrbovanih stanovanj, ki se uvrščajo med objekte: 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji.

(3) Če se v skladu s prvim odstavkom tega člena del stavbe A1 oziroma stavbe A2 namesto gradnji vrtca nameni dejavnostim iz prve ali druge alineje točke a) prvega odstavka tega člena, je treba zagotoviti površine za mirujoči promet v skladu z OPN MOL ID.

3. člen

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

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 3120

Številka: 35023-7/2022-60

Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja Občinskega podrobnega prostorskega
načrta za dele območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna
Črnuče

I. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelji za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja Občinskega podrobnega prostorskega načrta za dele območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10), ki v 299. členu določa, da se postopki lokacijske preveritve, začetni pred začetkom uporabe tega zakona, končajo po dosedanjih predpisih, ter v tretjem odstavku 338. člena, da se ne glede na prvi odstavek tega člena ZUreP-2, ZPNačrt in ZUPUDPP uporabljajo za dokončanje postopkov v skladu z 298. in 299. členom tega zakona;
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 – ZIUOPDVE, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; 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 občina lahko dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju;
 - v drugem odstavku 129. člena, kjer so opredeljene objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka;
 - v četrtem odstavku 131. člena, ki v zvezi s postopkom lokacijske preveritve določa, da občinski svet lokacijsko preveritev s sklepom potrdi ali zavrne;
 - v šestem odstavku 131. člena, ki v zvezi s postopkom lokacijske preveritve določa, 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 (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v prvi alineji 27. člena določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema odloke in druge akte Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL).

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 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 vложи 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 1. 4. 2022. Pobuda je bila podana za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev. S pobudo je predlagano individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna, BR6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče (Uradni list RS, št. 64/09 in 78/10; v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki določajo, da je v osrednjem delu območja OPPN v prostorski enoti P1 v sklopu stanovanjskega bloka A1 oziroma A2 treba urediti vrtec.

Pobudnik: Pobudo za izvedbo postopka je podalo podjetje ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: investitor). Investitor je lastnik na območju lokacijske preveritve.

Izdelovalec: Izbrani izdelovalec elaborata za investitorja je PIA studio, d.o.o., Obala 26, 6320 Portorož, pod številko projekta ELP 15/2022, marec 2022.

Elaborat: Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve na območju OPPN za dele območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče (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 27. 6. 2022 izdala sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve – 2. člen Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/18). Investitor je stroške v višini 2.500 eurov poravnal 30. 6. 2022.

Identifikacijska številka: Ministrstvo za okolje in prostor je na poziv MOL izdalo identifikacijsko številko lokacijske preveritve, ki jo ima ta v zbirki prostorskih aktov: 3120.

Mnenja nosilcev urejanja prostora: Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je MOL 14. 9. 2022 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 28. 9. 2022 in 18. 5. 2023 – 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 17. 2. 2023 do 3. 3. 2023.

Gradivo je bilo razgrnjeno na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave MOL, na sedežu Četrtna skupnosti Črnuče 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 več 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. Katarina Konda, 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

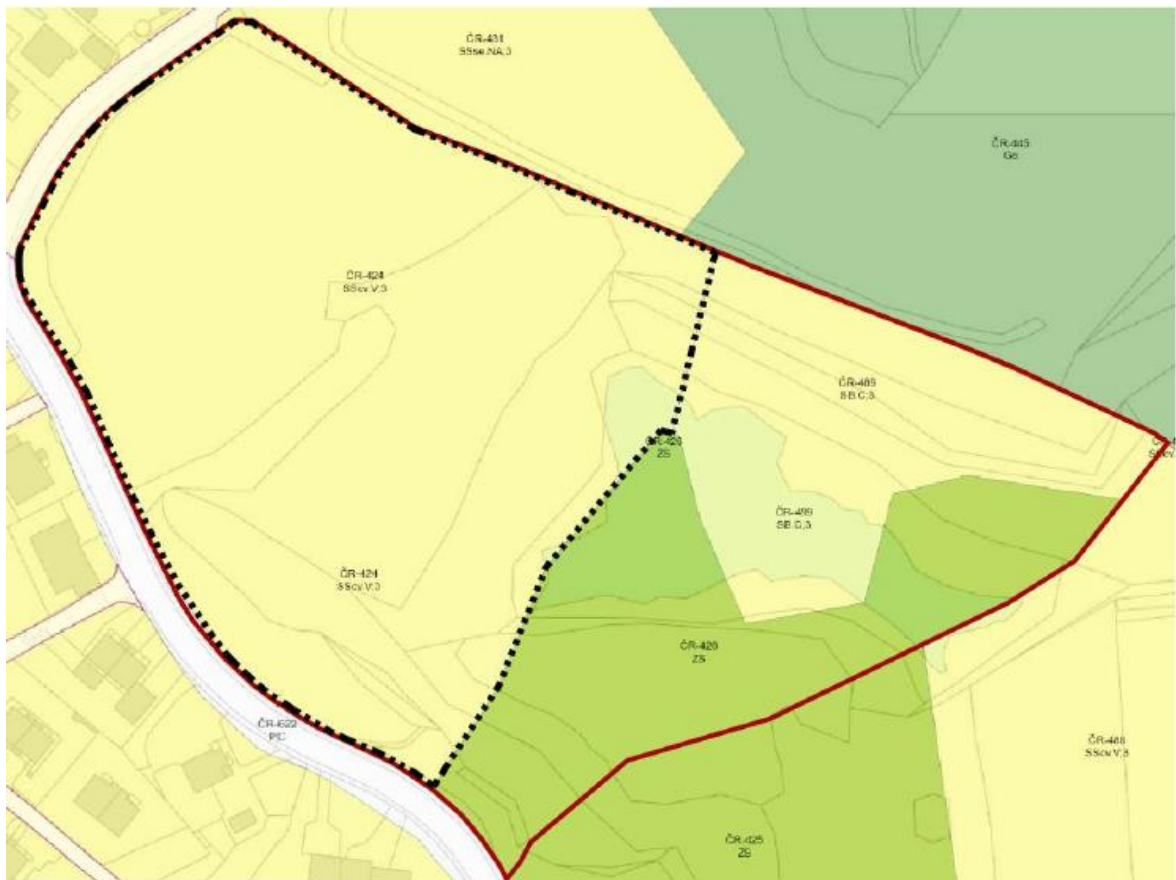
Območje lokacijske preveritve se nahaja v Četrtni skupnosti Črnuče. Na zahodni strani območje meji na Cesto Ceneta Štuparja, na severni in vzhodni strani na Pot v Hrastovec ter na stavbo DEOS Center starejših Črnuče in Črnuški bajer na jugu.

Območje lokacijske preveritve obsega parcele s parcelnimi številkami 567/22, 567/23, 567/24, 567/26, 982/32, 982/34 in del 982/54, vse v katastrski občini 1756 Črnuče. Površina celotnega OPPN znaša 34.534 m². Lokacijska preveritev se nanaša na prostorsko enoto P1 – površine, namenjene gradnji stanovanjskih blokov. Površina območja lokacijske preveritve znaša 21.075 m².

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, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahajajo v enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ČR-424 z namensko rabo SScv – pretežno večstanovanjske površine in se urejajo z OPPN. Območje OPPN je razdeljeno na več prostorskih enot, lokacijska preveritev obravnava prostorsko enoto P1 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

Na zemljiščih v območju lokacijske preveritve se že gradi načrtovana nova stanovanjska soseska.

Namen

Investitor je lastnik zemljišč na območju lokacijske preveritve, in sicer zemljišč s parcelno številko 567/24, 982/32, del 982/54, vse v k. o. 1756 Črnuče.

Predmetna zemljišča se v skladu z OPN MOL ID nahajajo v EUP ČR-424, za katero je določena namenska raba SScv – pretežno večstanovanjske površine. Zemljišča se nahajajo v območju, ki se ureja z OPPN, tj. v jugovzhodnem delu prostorske enote P1.

Skladno z OPPN je v stavbi A1 oziroma stavbi A2 v prostorski enoti P1 načrtovana gradnja vrtca s šestimi oddelki. Poleg vrtca so v stavbah A1 in A2 načrtovana tudi stanovanja, ki niso predmet lokacijske preveritve.

V skladu z 9. členom v zvezi z 8. točko 24. člena OPPN je treba v stavbah A1 oziroma A2 zagotoviti gradnjo vrtca z dejavnostjo:

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, jasli, vrtci.

Za gradnjo vrtca ni potrebe niti javnega interesa, saj bo MOL z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev lahko zagotovila prostor tudi za otroke iz nove stanovanjske soseske v okviru OPPN. Investitor zato predlaga, da se z lokacijsko preveritvijo na površinah, ki so v skladu z OPPN predvidene za vrtec, v načrtovanih stavbah A1 oziroma A2 dopusti tudi druge dejavnosti iz nabora dopustnih dejavnosti za namensko rabo SScv – pretežno večstanovanjske površine, v enakih gabaritih in na isti lokaciji.

Investitor predlaga, da se z lokacijsko preveritvijo dopusti, da se v stavbi A1 oziroma stavbi A2 poleg dejavnosti, dovoljene v prostorski enoti 1 v skladu z 9. členom OPPN, dopustijo tudi naslednje dejavnosti:

- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulante.
- pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev, športne in druge dejavnosti za prosti čas ter druge storitvene dejavnosti v pritličjih stavb, če je zagotovljen direktni zunanji dostop v prostore dejavnosti in objekte.

Prostorski pogoj iz OPPN, ki določa obvezno izgradnjo vrtca, ovira investitorja pri realizaciji svoje investicijske namere, in sicer izgradnje večstanovanjskega naselja v prostorski enoti P1, oziroma je realizacija investicije povezana z nesorazmernimi stroški investitorja in tudi občine, saj bi izgradnja vrtca brez obstoja javnih potreb po vrtcu vodila v stroške investitorja oziroma bi vztrajanje na navedeni investiciji vrtca vodilo v nesorazmerne stroške na strani MOL v zvezi z investicijo v izgradnjo javnega vrtca, vodenjem in upravljanjem javnega vrtca, za katerega ne obstojijo potrebe.

Z načrtovano investicijo se ne spreminjajo zunanji gabariti stavb A1 in A2 v prostorski enoti P1, spremeni se le namembnost v stavbah. Zaradi spremembe namembnosti se pogoji glede priključevanja na javno infrastrukturo ne spreminjajo, saj se priključne moči stavbe ne povečujejo glede na prvotno načrtovano namembnost.

C. DOLOČILA OPPN, ZA KATERA SE PREDLAGA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Veljavni akt

Za realizacijo investitorjeve namere se predlaga odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v OPPN, ki urejajo ureditev vrtca v območju OPPN, in sicer iz:

- 7. člena, ki določa ureditev vrtca v osrednjem delu območja OPPN,
- 9. člena, ki določa rešitev načrtovanih objektov in površin (ureditev vrtca v prostorski enoti P1),

- 11. člena, ki določa pogoje za oblikovanje objektov (oblikovanje ograje igrišča vrtca),
- 12. člena, ki določa pogoje za oblikovanje zunanjih površin (ureditev zunanje površine za igro otrok),
- točke »5. Kapacitete območja« 13. člena, ki določa kapacitete območja (kapacitete vrtca in stanovanjskih enot),
- točke »3. Mirujoči promet« 19. člena, ki določa pogoje za prometno urejanje (zahtevano število parkirnih mest za vrtec),
- 24. člena, ki ureja dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

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:

Objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju je:

- a) obstoj omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije in terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;

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

Lokacijska preveritev za dopustitev razširitve nabora dopustnih dejavnosti v načrtovanih stavbah A1 oziroma A2 v prostorski enoti P1 se predlaga zaradi obstoja objektivnih okoliščin, ki jih določa prva alineja drugega odstavka 129. člena ZureP-2, in sicer zaradi obstoja omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo in drugih omejujočih okoliščin, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije in terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja in občine.

Kot predhodno pojasnjeno, OPPN opredeljuje dopustne dejavnosti objektov. V načrtovanih stavbah A1 oziroma A2 je skladno z OPPN predviden 6-oddelčni javni vrtec, za obratovanje katerega pa ni več potrebe in javnega interesa, saj lahko MOL kapacitete zagotavlja z obstoječimi javnimi vrtci.

Investitor, ki je lastnik zemljišča, za katero se predlaga izvedba lokacijske preveritve, je od Mestne uprave MOL, Oddelka za predšolsko vzgojo in izobraževanje (v nadaljnjem besedilu: MOL OPVI) dne 4. 3. 2021 prejel dopis št. 4780-210/2021-2, v katerem MOL OPVI navaja, da vrtec v objektih A1 oziroma A2 ni potreben in ga pri projektiranju v tej prostorski enoti ni treba upoštevati ter da bo občina z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev lahko zagotovila prostor tudi za otroke iz nove stanovanjske soseske v okviru OPPN za dele območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče.

Gradnja vrtca brez javnega interesa bi lahko vodila v nesorazmerne stroške, ker se v tem območju izkazuje zadostna pokritost z javno mrežo vrtcev.

Glede na navedeno gradnja vrtca v stavbah A1 oziroma A2 v P1 ni smiselna zaradi spremenjenih objektivnih okoliščin, na katere investitor ne more vplivati ter mu onemogočajo realizacijo investicije v stavbi A1 oziroma A2 v P1 oziroma mu povzročajo nesorazmerne stroške. Od odločitve glede gradnje vrtca je odvisno načrtovanje znotraj prostorske enote P1. Prav tako bi vztrajanje na navedeni investiciji vodilo v nesorazmerne stroške na strani Mestne občine Ljubljana v zvezi z investicijo v izgradnjo

javnega vrtca, vodenjem in upravljanjem javnega vrtca, za katerega ne obstojijo potrebe niti javni interes.

Investitor bi namesto enot vrtca gradil večstanovanjski objekt, kar je glede na veljavna določila OPPN dopustno v drugih delih objektov in objektih znotraj prostorske enote P1, ne pa tudi v celoti v stavbah A1 oziroma A2, kjer je načrtovan vrtec. S predlaganim individualnim odstopanjem se namenska raba v stavbah A1 oziroma A2 ne spreminja, dopusti se zgolj dodatna dejavnost znotraj obstoječe osnovne namenske rabe za SScv – pretežno večstanovanjske površine, ki jih določa OPN MOL ID.

Na to okoliščino, torej da bo MOL ocenila, da v stavbah A1 oziroma A2 vrtec ni potreben, investitor ni mogel vplivati, tako da gre za omejujočo okoliščino, ki je zvezana s konkretno lokacijo in na katero investitor ne more vplivati.

Glede na navedeno obstojijo objektivne okoliščine iz prve 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 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).

Zemljišča, ki so predmet lokacijske preveritve, se skladno OPN MOL ID nahajajo v EUP ČR-424 s podrobnejšo namensko rabo SScv – pretežno večstanovanjske površine. Namesto vrtca se bo, v del stavb A1 oziroma A2 umestilo dodatna stanovanja (poleg mirnih dejavnosti). Skladno z veljavnimi gradbenimi dovoljenji je trenutno že predvidenih 250 stanovanj, s predmetno lokacijsko preveritvijo pa se to število povečuje na 258. Ker se bodo v območju še vedno nahajale pretežno večstanovanjske stavbe, nekoliko se le poveča število dovoljenih stanovanj, pri čemer se ne bo niti povečalo število potrebnih parkirnih mest, obravnavno individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

Predlagano odstopanje je v skladu s temeljnimi načeli prostorskega razvoja MOL, ki so med drugim zagotavljanje smotrne rabe prostora, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začelih ali načrtovanih projektov. Obravnavano območje bo na podlagi dopustnega odstopanja mogoče koristno uporabiti.

Na območju OPPN je dopustno graditi največ 250 stanovanj, od tega 27 oskrbovanih stanovanj. Na podlagi lokacijske preveritve pa največ 258 stanovanj in 31 oskrbovanih stanovanj. Tako na celotnem območju OPPN lahko pričakujemo glede na veljavne normative v OPN MOL ID izračun za področje predšolske vzgoje, da bo v obravnavanem območju cca 40 novih predšolskih otrok oz. 1,82 oddelka vrtca.

Iz mnenj MOL OPVI št. 4780-210/2021-2 z dne 4. 3. 2021 in št. 35023-7/2022-57 z dne 18. 5. 2023 izhaja, da bi se prostor za predšolske otroke lahko zagotovil z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev v Mestni občini Ljubljana. Potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje (javni vrtec) na obravnavanem območju trenutno pokriva Vrtec Črnuče z enotami oz. drugi vrtci v Ljubljani, kamor se bodo otroci iz nove stanovanjske soseske predvidoma lahko tudi vključili. Iz mnenja MOL OPVI nedvomno izhaja, da javni interes za vrtec v območju OPPN ne obstoji, kar pomeni, da predlagana lokacijska preveritev ni v nasprotju z javnim interesom.

V času priprave in sprejemanja OPPN je MOL na osnovi zasedenosti in takratnih potreb predlagal vrtec na lokaciji OPPN. V zadnjem času pa MOL v Ljubljani že osmo leto zapored zagotavlja prostor v vrtcu otrokom staršev s stalnim prebivališčem in stalnostjo bivanja v MOL, s starostnim pogojem ter izbiro kamorkoli v javni vrtec. Ocena oddelka MOL OPVI je, da bodo zaradi trenda zmanjševanja števila predšolskih otrok (predvsem zaradi upadanja rodnosti) pogoji za vključenost otrok v sistem predšolskega izobraževanja izpolnjeni tudi v prihodnje. Na območju MOL je bilo leta 2020 v okviru razpoložljivih kapacitet v javnih in zasebnih vrtcih vključenih 95,5 % predšolskih otrok, kar je visoko nad državnim povprečjem (80,4 %, vir: MOL OPVI). S tem je tudi že dosežen Evropski strateški cilj, zapisan v dokumentu Izobraževanje in usposabljanje 2020, ki predvideva, da naj bi bilo v predšolsko izobraževanje vključenih 95 % otrok te starosti.

V MOL trenutno deluje 23 javnih vrtcev v 105 objektih s 776 oddelki. Število otrok v javnih vrtcih v zadnjih letih postopoma upada, skladno z manjšo rodnostjo. Že osmo leto v Ljubljani zagotavljamo vsem staršem s pogoji javni vrtec že v spomladanskih mesecih (pogoj: stalno prebivališče in stalnost bivanja v MOL, starostni pogoj ter izbira kamorkoli). Mrežo javnih vrtcev in osnovnih šol bo MOL še v bodoče dopolnjevala v skladu z načrtovano zgraditvijo novih sosesk, pri tem pa preverjala pogoje in optimalno organizacijo v obstoječih vrtcih.

Vpis otrok v javne vrtce za šol. leto 2023/2024 kaže, da je vpisanih 362 otrok manj kot v tekočem šolskem letu, pri tem pa je v ljubljanske vrtce vključenih preko 900 otrok iz drugih občin, ki so primarno zadolžene za zagotavljanje prostih mest v vrtcih za vse otroke s stalnim prebivališčem v matični občini.

Dodaten argument, da se namesto načrtovanega vrta prostor nameni drugi dejavnosti, se nanaša na lastnosti vrta v stanovanjski stavbi.

Zaradi ekonomičnosti in boljše organizacije vzgojno-izobraževalnega procesa MOL načrtuje gradnjo novih kapacitet s področja predšolske vzgoje v samostojnih objektih z dovolj zunanjih igralnih in drugih komunikacijski površin, kot to zahtevajo predpisi s tega področja. Gradnja manj kot 3 oz. 5 oddelčnega samostojnega vrta ni ekonomsko smotrna, saj tudi predpisi s področja predšolske vzgoje narekujejo združevanje oddelkov zjutraj in popoldan zaradi optimalne organizacije. MOL dolgoročno tudi ne načrtuje vlaganja sredstev v izgradnjo novih kapacitet vrtcev v poslovno-stanovanjskih stavbah, prav tako zasledujemo cilj, da se obstoječi oddelki vrtcev, ki še delujejo v večstanovanjskih objektih, dolgoročno zaprejo in se preselijo v samostojne objekte vrtcev. Praviloma oddelki vrtcev, ki delujejo v bloku, nimajo zagotovljenega dovolj kvalitetnega igrišča oz. zunanjih igralnih površin, kot to določajo s predpisi in kot ga ti otroci potrebujejo. Pri obstoječih oddelkih vrtcev v bloku praviloma sklepamo kompromis glede obstoječih in normativnih zunanjih igralnih površin. Pri novogradnjah vrtcev upoštevamo, da so notranje in zunanje igralne površine vrtcev skladne s predpisi s tega področja, zlasti pa ne želimo več novih enot v stanovanjskih blokkih, kot je bilo to ob načrtovanju v času največje prostorske stiske v vrtcih in ob pomanjkanju prostora v Črnuškem bajerju še predvideno.

Glede na veljavni Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrta, bi bilo potrebno za 6 oddelčni vrtec zagotoviti najmanj 3.300 m² zemljišča (od tega je 2.360 m² zunanjih površin), za 2 oddelčni vrtec pa najmanj 1.100 m² zemljišča (od tega 732 m² zunanjih površin). To po OPPN v Črnuškem bajerju ni zagotovljeno.

Razlog, da vrtec v območju OPPN ni več potreben, je v tem, da trend rojstev upada, hkrati pa se vpis otrok v programe za predšolske otroke rešuje s prerazporejanjem teh v vrtce s prostimi kapacitetami. Zakon o vrtcih (Uradni list RS, št. 100/05, 25/08, 98/09, 36/10, 62/10, 94/10, 40/12, 14/15, 55/17 in 18/21; v nadaljnjem besedilu: ZVrt) ne vsebuje določbe o okolihu, kot to velja v Zakonu o osnovni šoli

(Uradni list RS, št. 81/06 – uradno prečiščeno besedilo, 102/07, 107/10, 87/11, 40/12 – ZUJF, 63/13 in 46/16 – ZOFVI-K) . Slednje pomeni, da lahko starši otroka vpišejo v katerikoli vrtec.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz prve alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine).

D.2.2 Doseganje gradbenega namena prostorskega akta

Investitor lahko zadosti vsem pogojem iz OPPN, razen omejujočemu pogoju glede dopustnih dejavnosti v stavbah A1 oziroma A2 glede ureditve vrtca. Z dopustnim odstopanjem bo, ob upoštevanju drugih prostorsko izvedbenih pogojev, dosežen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je realizacija investicije, saj omejujoči pogoj ovira realizacijo investicije in investitorju povzroča nesorazmerne stroške. Zaradi dodatnih dopustnih dejavnosti v stavbah A1 oziroma A2 se ne bo spremenil videz območja, saj se gabarit načrtovanih stavb A1 in A2, določen z OPPN, z lokacijsko preveritvijo ne spreminja, zato tudi ne bo motečih vplivov na podobo naselja ali krajine. Z dodatnimi dopustnimi dejavnostmi se tudi ne bodo poslabšale bivalne razmere okoliških stanovalcev, saj so v obravnavanih stavbah z OPPN že predvideni različni programi, ki jih bodo predlagane dejavnosti le dopolnile, prav tako pa gre za dejavnosti, ki so že dopuščene in predvidene znotraj OPPN in tudi z namensko rabo SScv skladno z OPN MOL ID. Dejavnosti se bodo vršile znotraj načrtovane stavbe, tako da tudi z vidika hrupa ne bo prekomernih obremenitev na okolico.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz druge alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. se z individualnim odstopanjem 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).

D.2.3 Vpliv na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Predlagano odstopanje ne posega v možnosti drugih investitorjev, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo. Odstopanje prav tako ne posega in ne spreminja namenske rabe niti izvedbenih pogojev, zato se možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne spreminjajo niti zmanjšujejo.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz tretje alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. individualno odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč).

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

Za območje lokacijske preveritve veljajo naslednje javno pravne omejitve v prostoru, namenjene varovanju javnega interesa:

- varstvo voda,
- potresno nevarna območja,
- varstvo pred hrupom,
- plazljiva ali erozijsko nevarna območja
- varovanje gospodarske javne infrastrukture.

Z dopustnim odstopanjem se ne spreminja z OPPN načrtovana površina stavbe, predlagani programi pa so enaki kot so dopustni v ostalih objektih znotraj prostorske enote P1 oziroma z namensko rabo SScv – pretežno večstanovanjske površine. Odstopanje zato ne bo vplivalo na javni interes, varovan s pravnimi režimi, ki veljajo na območju lokacijske preveritve.

Predlagani programi v stavbah A1 in A2 v prostorski enoti P1 (ki so že sedaj dopustni znotraj prostorske enote P1 oziroma v območjih z namensko rabo SScv – pretežno večstanovanjske površine) ne bodo vplivali na pravne režime, ki se nanašajo na:

- varstvo voda,

Predlagane dejavnosti, ki so z OPPN sicer že dopustne v prostorski enoti P1 oziroma v namenski rabi SScv – pretežno večstanovanjske površine, so na območju dopustne skladno s Prilogo 3 Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, ki so določene za območje režima 3B, podobmočja z milim vodovarstvenim režimom, pri gradnji pa bodo upoštevani ukrepi, ki veljajo na vodovarstvenem območju.

– *potresno nevarna območja,*

Pri konstrukcijski zasnovi stavbe bodo upoštevani predpisi glede potresne varnosti, konstrukcijske lastnosti stavbe s predlagano namembnostjo pa so povsem primerljive s stavbo enakih zunanjih dimenzij, v katero bi bil skladno z veljavnim OPPN umeščen vrtec.

– *varstvo pred hrupom,*

Dejavnosti, ki so z OPPN že dopustne v P1 oziroma v namenski rabi SScv – pretežno večstanovanjske površine, se bodo vršile znotraj načrtovanih stavb, tako da z vidika hrupa ne bo prekomernih obremenitev na okolico.

– *plazljiva ali erozijsko nevarna območja*

Del območja OPPN se nahaja v območju srednje stopnje ogroženosti, kar je bilo upoštevano pri pripravi OPPN. Dejavnosti, ki so z OPPN že dopustne v P1 oziroma v namenski rabi SScv – pretežno večstanovanjske površine, se bodo vršile znotraj stavb A1 oziroma A2.

– *varovanje gospodarske javne infrastrukture*

Z lokacijsko preveritvijo se spreminja namembnost stavb A1 oziroma A2, njuni gabariti pa ostajajo povsem enaki, kot pri prvotno načrtovanih stavbah z umeščenim vrtcem, zato se s predlaganim posegom vpliv na gospodarsko javno strukturo ne spreminja. Ocenjene potrebe stavbe po priključnih močeh so ostale enake oziroma so se celo nekoliko zmanjšale, zato je infrastruktura, načrtovana z OPPN, ustrezna za priključitev stavbe. Tudi prometna obremenitev območja se ne bo bistveno spremenila. Frekvenca dostopov do stavbe se bo celo nekoliko zmanjšala, saj je bil z OPPN načrtovan vrtec s šestimi oddelki (120 otrok). Tudi število potrebnih parkirnih mest je primerljivo s številom parkirnih mest za potrebe vrtca.

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na varovanem območju narave, kulturne dediščine, na poplavnem območju, območju za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, znotraj priletno-vzletnega koridorja helikopterja ter v območju kmetijskih in gozdnih zemljišč.

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

Predlagano 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 obravnavanem Zemljišču investitorju predstavlja možnost, da prične z realizacijo svoje investicijske namere.

E. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Poziv MOP za id. št. in mnenje o ustreznosti elaborata: MOL je 27. 6. 2022 Ministrstvu za okolje in prostor poslala poziv, da LP dodelijo identifikacijsko številko in posredujejo mnenje glede ustreznosti elaborata LP.

Poziv za mnenja:

MOL je 14. 9. 2022 nosilec 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
- Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
- Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana
- Republika Slovenija, Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova 5, 1000 Ljubljana

Lokalni nosilci urejanja prostora:

- Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, 1000 Ljubljana
- Javno podjetje Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto, Kotnikova ulica 9, 1516 Ljubljana
- Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana
- Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Daljnska oskrba s toplotno energijo, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana

MOL:

- 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
- MOL, Mestna uprava, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, Resljeva cesta 18, 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:

Mnenje o ustreznosti elaborata in id. št. je poslalo:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, št. 35038-188/2022-2550-3 – 10922-06, datum 13. 7. 2022, ter po dopolnitvi elaborata tudi
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, št. 35038-188/2022-2550-6 – 10922-06, datum 27. 9. 2022.

Pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora je MOL prejela med 19. 9. 2022 in 18. 5. 2023.

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. 35028/135/2022-4 z dne 7. 12. 2022
- Mnenje Ministrstvo za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana, št. 350-219/2022-3-DGZR z dne 27. 9. 2022

- Mnenje Ministrstva za obrambo, Direktorat za logistiko, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana, št. 350-185/2022-2 z dne 21. 10. 2022
- Mnenje Ministrstva za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana, št. 350-93/2022-4 z dne 7. 10. 2022
- Mnenje Ministrstva za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana, št. 35012-188/2022-3340/4 z dne 26. 10. 2022

Lokalni nosilci urejanja prostora:

- Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, št. VOK-350-099/2022-003 z dne 22. 9. 2022
- Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, št. VOK-350-098/2022-002 z dne 22. 9. 2022
- Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, št. VOK-341-009/2022-107 z dne 14. 10. 2022
- Mnenje Javnega podjetja Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto, Kotnikova ulica 9, 1516 Ljubljana, št. 3369 (68133/2022-AG) z dne 20. 9. 2022
- Mnenje Javnega podjetja Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom in Daljinska oskrba s toploto, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana, št. JPE-302-020/2022-002 RP-125 z dne 30. 9. 2022
- Mnenje Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11 D, 1001 Ljubljana, št. S22-494/P-NG/RKP z dne 14. 10. 2022

MOL:

- MOL, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana, št. 35023-7/2022-28 z dne 10. 10. 2022
- MOL, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana, št. 3545-20/2022-2 (35023-7/2021-25) z dne 29. 9. 2022
- MOL, Mestna uprava, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, Resljeva cesta 18, 1000 Ljubljana, št. (35023-16/2021-57 z dne 18. 5. 2023

III. POGLAVITNA REŠITEV

Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev:

a) iz 7., 9., 11., 12., 13. in 19. člena v zvezi z 24. členom OPPN, ki določajo namembnost oziroma dopustne dejavnosti za stavbo A1 in stavbo A2 ter obvezno gradnjo vrtca (vključno z ureditvijo zunanjih površin za igro otrok) v stavbi A1 oziroma stavbi A2, in sicer tako, da se namesto gradnje vrtca dopusti, da se del stavbe A1 oziroma stavbe A2 na (skupno) bruto tlorisni površini do 850 m² lahko nameni za druge dejavnosti, dopustne v prostorski enoti P1 v skladu s točko »2. Namembnost« 9. člena OPPN, ali za naslednje dejavnosti:

- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate;
- v pritličjih stavb, če je zagotovljen direktni zunanji dostop v prostore dejavnosti: pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev, športne in druge dejavnosti za prosti čas ter druge storitvene dejavnosti;

b) pod točko »5. Kapacitete območja« v 13. členu OPPN, ki določajo največje dopustno število stanovanjskih enot in od teh najmanjše zahtevano število oskrbovanih stanovanj, in sicer tako, da je največje dopustno število stanovanjskih enot 258, od katerih mora biti najmanj 31 oskrbovanih stanovanj.

Če se v skladu s prejšnjim odstavkom del stavbe A1 oziroma stavbe A2 namesto gradnji vrtca nameni gradnji stanovanj, mora biti od teh najmanj 50 % oskrbovanih stanovanj, ki se uvrščajo med objekte: 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji.

Če se v skladu s prvim odstavkom tega člena del stavbe A1 oziroma stavbe A2 namesto gradnji vrtca nameni dejavnostim iz prve ali druge alineje točke a) prvega odstavka tega člena, je treba zagotoviti površine za mirujoči promet v skladu z OPN MOL ID.

IV. SODELOVANJE JAVNOSTI - JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

Javna razgrnitev

- *Trajanje javne razgrnitve:* Javna razgrnitev je potekala od 17. 2. 2023 do 3. 3. 2023.
- *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 Črnuče, Dunajska cesta 367, 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 lastnike sosednjih zemljišč območja lokacijske preveritve.
- *Pripombe z javne razgrnitve:* V času javne razgrnitve je prispelo več pripomb.

Stališča do pripomb z javne razgrnitve

Pripomba 1:

- *Pripombodajalec:* ČS Črnuče

Vsebina pripombe 1:

»Svet Četrtna skupnosti Črnuče Mestne občine Ljubljana ne podpira predloga lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče.

Obrazložitev: Bistveni predmet lokacijske preveritve je pobuda za spremembo OPPN, do katere je prišlo na podlagi pobude investitorja ZL Living za graditev in odkup vrtca s 6 enotami in odgovora Mestne občine Ljubljana, da ne načrtuje dodatnih kapacitet, ker da so obstoječe kapacitete vrtcev zadostne. Obrazložitev je razdeljena na štiri sklope:

1. VRTEC:

Kot vrtec, ki bi naj bil namenjen prebivalcem nove soseske, se v lokacijski preveritvi navaja, da je vrtec Gmajna v ustreznem radiju dostopnosti. Glede na to, da lokacij ska preveritev in odgovor občine ne navajata nobenih konkretnih podatkov, ter glede na javno dostopne podatke o zasedenosti vrtcev (<https://lpaka3.mss.edus.silregistriwebNrtciZemljevid.aspx?obcinaID=11027849>) ugotavljamo, da ima vrtec Gmajna 6 kombiniranih enot, kar pomeni 102 mesti za otroke. Trenutno število prostih mest v vrtcu Gmajna je 2.

Prav tako ima dve prosti mesti od skupaj 234 vrtec Ostržek, eno od 119 pa vrtec Sapramiška v spodnjih Črnučah. Glede na število stanovanjskih enot (250), bi ob 750 do 1000 novih prebivalcev, glede na usmeritve za načrtovanje kapacitet vrtcev, to pomenilo med 45 in 60 otrok v starosti od 1. do 5. leta, kar pomeni, da bi se kapaciteta vrtca Gmajna, ki ga lokacijska preveritev smatra kot vrtec v ustrezni oddaljenosti, morala povečati za okrog 50%, za okrog 3 enote.

Pri tem je potrebno opozoriti tudi na dostopnost vrtca Gmajna z avtomobilom; saj že sedaj mnogi starši dostopajo z avtomobilom do vrtca preko interventne poti soseske na Polanškovi ulici in bi že glede na sedanje stanje bilo potrebno urediti primeren dostop do vrtca - kaj šele po izgradnji stanovanj, ki jih predlaga OPPN.

Ocenjujemo, da ocena občine o kapacitetah ni bila ustrezna glede na dejansko stanje zasedenosti vrtcev v Črnučah. Kar se tiče argumenta o zadostnih kapacitetah, je potrebno opozoriti, da se postavlja vprašanje smotrnosti priprave takih prostorskih aktov in se naknadno odpovedovati odkupu dela objektov A1 in A2 za vrtec, medtem ko je zasedenost stanovanj v Ljubljani manjša od zasedenosti vrtcev. Po podatkih g. Renerja z Geodetskega inštituta je bila lani februarja v Ljubljani praznih 16,3%

stanovanj in 8,4% hiš, medtem ko je župan Zoran Jankovič za N1 lani februarja izjavil, da je zasedenost vrtcev 96%.

Prav tako je potrebno omeniti, da namera investitorja predstavlja gesto, s katero bo javni program iz soseske popolnoma izločen, kar pomeni da bo okrog 20.000 m² metrov velika površina zasedena, ne da bi v njej v zameno občanom bil kakršenkoli javni program. Medtem, ko se je v preteklosti dalo integrirati vrtec v program sosesk, o čemer pričajo tudi pretekle gradnje sosesk v Črnučah, pa zadnje večje pozidave v Črnučah: Naselje na Ulici Koroškega bataljona in naselje Med Češnjami vrtcev več niso vključevale, kar je v nasprotju z dognanji urbanistične stroke.

Ob naštetem je potrebno biti pozoren tudi do povsem splošnega argumenta pripravljavca lokacijske preveritve o tem, da bi odpoved odkupu s strani MOL onemogočila investicijo in povzročila nesorazmerne stroške, pri čemer ni moč videti ne ekonomske računice ne višine vplačila komunalnega prispevka na račun MOL. V 21. členu OPPN MOL iz leta 2010 je navedeno, da komunalni prispevek za nove objekte znaša 4.870.831,53 €, kar večkratno zadošča za odkup površin delov objektov A1 in A2.

2. PROMET:

250 novih stanovanj, od tega 30 oskrbovanih, kar pomeni okrog 470 vozil, bo v prihodnosti ob jutranjih in popoldanskih konicah izrazito obremenilo Cesto Ceneta Štuparja in priključek oziroma vključevanje na Dunajsko cesto.

Ob sprejetju OPPN občina nato vse do danes (v okrog desetih letih) navkljub jasnim kazalcem o povečani prometni obremenitvi ni sprejela dodatnih prostorskih aktov, ki bi zadevali nadgradnjo križišča Cesta Ceneta Štuparja - Dunajska cesta, ureditev kolesarske steze na Cesti Ceneta Štuparja.

Tako prostorsko načrtovanje je potrebno smatrati za neodgovorno do kvalitete bivanja prebivalcev in ne more biti v skladu z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine (136. člen ZUREP-3, 4. točka):

(4) Individualno odstopanje 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 niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

3. PRAVNE PODLAGE:

Glede na datum izdelave lokacijske preveritve bi glede navedenih pravnih podlag bilo potrebno korigirati navedbo glede ZUREP in izvedbenem in strateškem delu OPN, glede na to, da pa gre za spremembo OPPN, bi bilo ustrezno, da se navede, v skladu s katerimi smernicami za pripravo OPPN je bila pobuda investitorja pripravljena.

4. POSTOPEK SPREMINJANJA OPPN:

Pripravljavec lokacijske preveritve v dokumentu navaja 24. člen OPPN, ki v 8. točki govori o dopustnosti gradnje vrtca z manj oddelki:

(Dopustna je gradnja vrtca z manj oddelki pod pogojem, da Mestna občina Ljubljana pred izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskih objektov v 1. fazi ugotovi, da gradnja vrtca s 6 oddelki v območju OPPNni potrebna. Pri tem se lahko površine, ki so bile prej predvidene za vrtec, namenijo drugim dejavnostim, dovoljenim v prostorski enoti P1.)

Ugotoviti je potrebno, da to ne pomeni, da vrtca ni potrebno graditi, ampak daje mogoče graditi manjši vrtec in drugič; potrebno je ugotoviti, da sta objekta, v katerih je predviden vrtec že zgrajena vsaj do 3. podaljšane gradbene faze, kar pomeni, da je gradbeno dovoljenje že bilo izdano.

Navaja se, da se lahko površine, ki so bile prej namenjene vrtcu, namenijo drugim dovoljenim dejavnostim. Namera investitorja, da namesto vrtca zgradi 8 dodatnih stanovanj, s čimer preseže v OPPN

določeno maksimalno število stanovanj zadeva tudi večje število parkirnih mest kot v primeru vrtca, s čimer se še poslabšuje rabo odprtih površin in dodatno obremenjuje promet (za slabe 4%), oziroma gre

za škodo javnemu interesu, ki ga povzroča zasebni interes (4. točka, 9. člen ZUREP-3) pa bi ne smela predstavljati »druge dovoljene dejavnosti«.

Stališče do pripombe 1:

1. Glede na veljavne normative v OPN MOL ID izračun za področje PREDŠOLSKE VZGOJE pokaže, da bo v obravnavanem območju cca 40 novih predšolskih otrok oz. 1,82 oddelka vrtca.

Potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje (javni vrtec) na obravnavanem območju trenutno pokriva Vrtec Črnuče z enotami oz. drugi vrtci v Ljubljani, kamor se bodo otroci iz nove stanovanjske soseske predvidoma lahko tudi vključili.

V MOL trenutno deluje 23 javnih vrtcev v 105 objektih s 776 oddelki. Število otrok v javnih vrtcih v zadnjih letih postopoma upada, skladno z manjšo rodnostjo. Že osmo leto v Ljubljani zagotavljamo vsem staršem s pogoji javni vrtec že v spomladanskih mesecih (pogoj: stalno prebivališče in stalnost bivanja v MOL, starostni pogoj ter izbira kamorkoli). Mrežo javnih vrtcev in osnovnih šol bomo še v bodoče dopolnjevali v skladu z načrtovano zgraditvijo novih sosesk, pri tem pa preverjali pogoje in optimalno organizacijo v obstoječih vrtcih.

Vpis otrok v javne vrtce za šol. leto 2023/2024 kaže, da je vpisanih 362 otrok manj kot v tekočem šolskem letu, pri tem pa je v ljubljanske vrtce vključenih preko 900 otrok iz drugih občin, ki so primarno zadolžene za zagotavljanje prostih mest v vrtcih za vse otroke s stalnim prebivališčem v matični občini.

Za del območja OPPN za dele urejanja BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče gradnje novega vrtca trenutno ne načrtujemo, podpiramo pa predlog, da se prostori v objektih A1 oziroma A2, ki so bili namenjeni za ureditev novega vrtca, namenijo za druge dejavnosti, dovoljene v prostorski enoti P1.

V zadnjih treh letih zmanjšujemo obseg javne mreže vrtcev in zmanjšujemo število oddelkov, saj skladno z določbami zakona o vrtcih moramo skrbeti tudi za optimalno in racionalno mrežo javnih vrtcev. Pri sprejemanju otrok v vrtce imajo prednost otroci s stalnim prebivališčem in stalnostjo bivanja v MO Ljubljana, za katere je dovolj prostora v ljubljanskih javnih vrtcih. Enako velja za otroke s področja Črnuč.

Širitev mreže javnih vrtcev je trenutno predvidena z izgradnjo 8-oddelčnega vrtca na Galjevici, pogojno na Brdu (še v presoji). MOL vsako pobudo za gradnjo dodatnih kapacitet za vrtce temeljito preuči ter presodi ali obstaja taka potreba, saj MOL javna proračunska sredstva porablja racionalno.

Zaradi ekonomičnosti in boljše organizacije vzgojno-izobraževalnega procesa MOL načrtuje gradnjo novih kapacitet s področja predšolske vzgoje v samostojnih objektih z dovolj zunanjih igralnih in drugih komunikacijski površin, kot to zahtevajo predpisi s tega področja. Gradnja manj kot 3 oz. 5 oddelčnega samostojnega vrtca ni ekonomsko smotrna, saj tudi predpisi s področja predšolske vzgoje narekujejo združevanje oddelkov zjutraj in popoldan zaradi optimalne organizacije. MOL dolgoročno tudi ne načrtuje vlaganja sredstev v izgradnjo novih kapacitet vrtcev v poslovno-stanovanjskih stavbah, prav tako zasledujemo cilj, da se obstoječi oddelki vrtcev, ki še delujejo v večstanovanjskih objektih, dolgoročno zaprejo in se preselijo v samostojne objekte vrtcev. Praviloma oddelki vrtcev, ki delujejo v bloku, nimajo zagotovljenega dovolj kvalitetnega igrišča oz. zunanjih igralnih površin, kot to določajo s predpisi in kot ga ti otroci potrebujejo. Pri obstoječih oddelkih vrtcev v bloku praviloma sklepamo kompromis glede obstoječih in normativnih zunanjih igralnih površin. Pri novogradnjah vrtcev upoštevamo, da so notranje in zunanje igralne površine vrtcev skladne s predpisi s tega področja, zlasti pa ne želimo več novih enot v stanovanjskih blokih, kot je bilo to ob načrtovanju v času največje prostorske stiske v vrtcih in ob pomanjkanju prostora v Črnuškem bajerju še predvideno.

Glede na veljavni Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca, bi bilo potrebno za 6 oddelčni vrtec zagotoviti najmanj 3.300 m² zemljišča (od tega je 2.360 m² zunanjih površin), za 2 oddelčni vrtec pa najmanj 1.100 m² zemljišča (od tega 732 m² zunanjih površin). To po planu v Črnuškem bajerju ni zagotovljeno.

2. Pripomba se nanaša na tematiko, ki se ne ureja z lokacijsko preveritvijo in ni predmet tega postopka.

3. Konkretni postopke se vodi po določbah Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) in ne po določbah Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), saj je slednji začel veljati 1. junija 2022, torej po tem ko je bila podana pobuda za izvedbo lokacijske preveritve in pričel postopek. Skladno z 299. členom ZureP-3 se postopki lokacijske preveritve, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, se končajo po dosedanjih predpisih.
V konkretnem primeru ne gre za spremembo OPPN, ki je urejen v členih od 116 do 119 ZUreP-2, temveč za postopek lokacijske preveritve ki je urejen v členih od 127 do 133 ZUreP-2, tako da so pravne podlage ustrezno navedene.
4. Drži, da je v 24. členu OPPN navedeno, da je dopustna gradnja vrtca z manj oddelki pod pogojem, da Mestna občina Ljubljana pred izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskih objektov v 1. fazi ugotovi, da gradnja vrtca s 6 oddelki v območju OPPN ni potrebna. Pri tem se lahko površine, ki so bile prej predvidene za vrtec, namenijo drugim dejavnostim, dovoljenim v prostorski enoti P1. V takem primeru lokacijska preveritev sploh ne bi bila potrebna. Cilj predmetne lokacijske preveritve je ta, da se bo lahko namesto vrtca v prostore, ki so bile namenjene vrtcu umestilo stanovanja oziroma dejavnosti skladne z namensko rabo SScv – pretežno večstanovanjske površine.
Zato, da bo lahko namesto vrtca v objekte umestil druge navedene dejavnosti, bo moral investitor zagotoviti zadostno število parkirnih mest skladno z veljavnim OPPN oziroma OPN MOL ID. Prav tako bodo morali biti izpolnjeni tudi vsi drugi pogoji iz OPPN, posledično zasebni interes ne bo prevladal pred javnim.

Pripomba 2:

Pripombodajalec: fizična oseba

»Torej pravite, da imate na tem območju dovolj kapacitet. Trenutno na tem območju deluje Vrtec Črnuče, ki ima štiri enote od tega tri v Črnučah in eno v Šentjakobu. Vrtec, ki je bil predviden v novi soseski je imel pa šest enot in BTP 850m². Ali ste prepričani, da imate na tem območju dovolj kapacitet, govora je o 250 oziroma 258 novih stanovanj?

Za koliko otrok pričakujete, da se bo s prihodom novega stanovanjskega kompleksa Črnuški Bajer 1 in 2, povečala populacija Četrtna skupnosti Črnuče? Kaj vam pravijo vaše projekcije, oziroma ali jih imate za ta območje?

Ali imate v primeru, da kapacitete na območju ČS Črnuče ne bojo zadoščale v načrtu kakšen prizidek obstoječim enotam oziroma najem dodatnih prostorov? Kolikšna je skupna kvadratura vseh štirih oddelkov Vrtca Črnuče ter koliko otrok sprejmejo?

Kdaj imate v načrtu nadgradnjo oziroma posodobitev obstoječih enot Vrtca Črnuče (Ostržek, Sapramiška, Gmajna, Šentjakob)? Sprašujem glede energetske sanacije, prezračevanja, protipotresna (če je potrebno).

V novem kompleksu bi pridobili vrtec, ki je v energetske varčni stavbi, ki bo zgrajena po zadnjih standardih protipotresne gradnje torej teh, ki veljajo od 2008. Prav tako bo v prostorih vrtca sodobni prezračevalni sistem.

Ali nam lahko zatrdite, da bojo otroci, ki se bojo vselili v novo sosesko dobili prostor v vrtcih Četrtna skupnosti Črnuče? Kaj boste naredili, če ne bo dovolj prostora za vse otroke?

V splošnih pogojih projekta Črnuški Bajer I je vrisan vrtec, mimogrede ima površino 1244m² in ne 850m², obstoj vrtca v kompleksu je bilo ključno, da smo se odločili za nakup. V primeru, da vrtec ne bo realiziran in se odločimo za tožbo naj jo naslovimo na investitorja ali na vas, ali mogoče na oba?«

Stališče do pripombe 2:

Odgovor na pripombo je dodatno pojasnjen v 1. točki stališča do pripombe 1.

Razmerje med bodočimi kupci oziroma kupci bodočih stanovanj in investitorjem oziroma prodajalcem bodočih stanovanj na obravnavanem območju niso predmet tega postopka, saj gre za obligacijsko pravno razmerje med prodajalcem in kupcem.

Pripomba 3:

Pripombodajalec: fizična oseba

»Kot solastnik sosednjih parcel, parcele v lokacijski preveritvi območja OPPN, parcela 567/22, opozarjam, da leži parcela na meji parcel k.o. 1756 Črnuče s številkami 567/15, 548/9, 567/14, katerih vsakokratni lastniki nepremičnine: katastrska občina 1756 ČRNUČE stavba 4366 (ID 5379285), uporabljamo za zunanja parkirišča vila blokov v ulici Pot v Hrastovec. Zato prosim, da upoštevate obstoječe stanje in investitor ne poseže v sam prostor zunanjih parkirišč stanovalcev sosednjih vila blokov.«

Stališče do pripombe 3:

Predmeta lokacijska preveritev se nanaša na dopustitev spremembe namembnosti dela objektov A1 oziroma A2, tako da bi se namesto vrtca lahko v njih umestile druge dejavnosti dopustne v P1 oziroma skladne z namensko rabo SScv – pretežno večstanovanjske površine. Objekta A1 in A2 se nahajata na skrajnem jugovzhodnem delu prostorske enote P1, kar je precej daleč od parcel s številkami 567/15, 548/9, 567/14, vse k.o. Črnuče, tako da se s predmetno lokacijsko preveritvijo ne bo vplivalo na navedena zemljišča.

Pripomba 4:

Pripombodajalec: fizična oseba

»Zaradi evidentnega povečanja števila novozgrajenih stanovanj, se bo bistveno povečalo tudi število otrok, za katere bo potrebno zagotoviti vrtčevsko vzgojo in varstvo. Zato pobudi za ukinitve obveze investitorju da zgradi javni vrtec odločno nasprotujem in vas pozivam, da tu obravnavano OPPN ne spremenite po željah investitorja, saj se bo nam, kot kupcem stanovanj s to spremembo znižala kvaliteta bivanja zaradi transporta otrok v vrtec verjetno na drugi konec Ljubljane.«

Stališče do pripombe 4:

Odgovor na pripombo je dodatno pojasnjen v 1. točki stališča do pripombe 1. Razmerje med bodočimi kupci oziroma kupci bodočih stanovanj in investitorjem oziroma prodajalcem bodočih stanovanj na obravnavanem območju niso predmet tega postopka, saj gre za obligacijsko pravno razmerje med prodajalcem in kupcem.

Pripomba 5:

Pripombodajalec: fizična oseba

»Skladno z javnim naznanilom in Elaboratom lokacijske preveritve oporekamo predlogu, da se namesto vrtca zgradi dodatnih 8 stanovanj.

Na območju Črnuč že sedaj nujno potrebujemo primerno trgovino z živili. Obstoječa trgovina Mercator na našem območju je že sedaj premajhna, z dodatnimi stanovalci v novem naselju z 250 stanovanji pa bo potreba po primerni živilski trgovini še večja. Predlog: trgovina s prehrabnimi izdelki.«

Stališče do pripombe 5:

Skladno z elaboratom lokacijske preveritve se bodo lahko v stavbi A1 oziroma A2 umestile tudi trgovine na drobno, vključno z živilskimi. Sicer pa se v bližini že nahaja trgovina Eurospin.

Pripomba 6:

Pripombodajalec: fizična oseba

»Konstruktivno in z najboljšimi nameni podajam pripombe v sklopih, ki odražajo:

- a. potrebe po ukrepih glede na sedanjo situacijo ter
- b. potrebe po ukrepih za zaježitev negativnega vpliva nove soseske Črnuški bajer, ko se bo ta začela uporabljati.

- 1) Sanacija ceste med gradbiščem in hišami nad gradbiščem (Pot v Hrastovec 22-26)

1.a Zaradi izkopa gradbene jame in vsakodnevnih tresljajev, se je cesta, ki edina vodi v naselje na delu posedla. Prav tako so se pojavile razpoke na pločnikih odtokih, škarpah in na delih parcel v privatni lasti. Zaradi posedanja ceste, smo zaskrbljeni za varnost vseh vodov in priključkov, ki potekajo pod cestiščem (kanalizacija, voda, plin eklektika, internet).

2) Pretočnost prometa in dostopnost prometnih povezav

2.a Odsek Gmajna-Dunajska-Ljubljanska cesta je zelo problematičen predvsem v jutranjih in popoldanskih urah, ko vse stoji, režim križišča Dunajska-Ljubljanska pa ni ustrezen. Dunajsko cesto uporabljajo tudi vozniki iz drugih občin. Posledično je zelo oteženo vključevanje v smer Trzin/Tomačevo, kar pomeni, da imamo ob določenih delih dneva (zjutraj in popoldne med 16:00 – 17:15) zelo omejen in delno onemogočen dostop do prometnih povezav in s tem pravočasen dostop do službe in tudi nujnih storitev, kot je npr. nujna zdravstvena oskrba. Prav tako je otežen dostop do vrtca in šole ob Dunajski (v našem primeru vrtcu), saj ni zadosti ustreznih mest za kratkotrajno ustavljanje, parkirišče pred vrtcem pa je izredno nevarno, t.j. nepregledno, kaotično in neustrezno označeno (ni npr. table za območje za pešce ali table, ki bi označevala obvezno smer ali dovoljeno hitrost), nedostopno je za vozičke, invalide in je nepretočno. Cesta, ki vodi vzporedno z Dunajsko ven iz tega parkirišča proti smeri Ljubljanske ceste, teče čez dvorišče novih stanovanjskih blokov ob Dunajski, kar ne more biti prijetno za tamkajšnje stanovalce. Prav tako niso za potrebe tega prometa primerne ozke ulice, ki do tja vodijo iz smeri gostilne Rogovilc.

2.b Po pričetku uporabe soseske Črnuški bajer bo situacija ob kritičnih časovnih terminih zjutraj in popoldne nedvomno privedla do tega, da nam bo praktično onemogočena vključitev oz. vožnja na relaciji Gmajna-Dunajska-Ljubljanska in nato smer Tomačevo/Trzin, predvsem zaradi tovornega prometa in tranzitnega prometa z Gorenjske AC in drugih območij, saj se bo obremenitev v tem času zaradi dodatnih vozil občutno povečala. Prav tako bo onemogočeno pravočasno in varno oddajanje/pobiranje otrok iz vrtca in šole. Predlagam, da se s pripravo novega OPPN z ustreznim načrtovanjem in časovnico zagotovi

pretočnost prometa in varnost udeležencev takoj po začetku uporabe soseske, pri čemer predlagam naslednje možne rešitve:

- Prepoved tovornega prometa skozi stare Črnuče in prepoved vožnje za ves promet, ki ni lokalni;
- Spremembe režimov križišča Dunajska-Ljubljanska (najmanj prepovedano zavijanje levo proti Trzinu ali razširitev ceste/križišča (na območju sedanjega Petrola in travnika na Dunajski);
- Prestrukturiranje sedanjega križišča Cesta Ceneta Štuparja-Dunajska v krožno križišče;
- Ustrezna ureditev več mest za kratkotrajno ustavljanje (»kiss&go«) oz. polkrožne cone za kratkotrajno ustavljanje za starše otrok v šoli in vrtcu neposredno ob Dunajski cesti, pri čemer se uporabi območje zdajšnjega parkirišča pred vrtcem.

3) Varnost vseh udeležencev v prometu na ulici Pot v Hrastovec ter njenem odseku skozi sosesko Črnuška gmajna

3.a Ulica Pot v Hrastovec nima zagotovljene primerne varnosti za pešce, kolesarje in avtomobile. Do vogala naše soseske nima površine za pešce in je zelo nevarna za vse udeležence, saj je izredno nepregledna; omejitve hitrosti ni. Prav tako ni znaka za območje za pešce, ki bi omilila nevarnost. Ravno tako ulica na odseku pod našo sosesko in v ovinku v zgornji del naše soseske nima (primerne) pločnika, kar je zelo nevarno, saj preglednosti sploh ni. Naši ulico proti gozdu pa vseeno za sprehajanje uporablja večina prebivalcev Črnuške Gmajne, tudi skupine otrok iz vrtca in šole. Hkrati se je pozabilo na stare (vrisane) poti na Rašico, saj so si sprehajalci po izgradnji naših hiš sami utrli nove bližnjice na Rašico po sosedovi gozdni parceli ob ovinku, kjer je zaradi rušenja dreves l. 2015 ostala drča, namesto da bi jih Krajevna skupnost s tablami preusmerila na stare poti. Tako se uničuje gozdni rob.

3.b Po pričetku uporabe soseske Črnuški bajer se bo število sprehajalcev po ulici Pot v Hrastovec izjemno povečalo, kar bo povečalo nevarnost za vse udeležence v prometu na ulici Pot v Hrastovec in povzročilo moteno uporabo ulice za voznike – lastnike nepremičnin. Predlagam naslednje ukrepe oz. možne rešitve:

- spremembe trenutne ureditve tako, da bo zagotovljena varnost in nemotena uporaba ulice Pot v Hrastovec za lastnike nepremičnin ob njej, in sicer ureditev novega dostopa za sprehajalce do gozda – t.j. po razpoložljivem gozdnem terenu, ki se prične za upokojenskim domom (nad igrali na dvorišču

upokojenskega doma) in s tem ureditve varnega dostopa do edine zelene površine na Gmajni za sprehajalce ter usmerjanje sprehajalcev proti starim potem na Rašico, t.j. ohranitev gozdnega roba;

- v interesu varnosti vseh udeležencev odpreti možnost zaprtja dostopa do naše soseske Črnuška gmajna z rampo kljub temu, da gre za javno cesto;
- označevanje omejitve hitrosti na ulici Pot v Hrastovec/postavitev table območja za pešce zaradi zagotavljanja varnosti vseh udeležencev v prometu.

4) Ureditve površin za pešce in kolesarje na Gmajni

4.a Pločniki po Gmajni (cesta Ceneta Štuparja) so preozki za normalno rabo; prav tako je izredno težko uporabljati otroški voziček zaradi njihovih viših, dotrajanosti in neobstoja ramp/klančin; redno so blokirani z zabojniki za smeti. Poleg tega so gradbeni stroji in tovornjaki med gradnjo soseske Črnuški bajer cesto mimo šole in pločnike uničili; pločniki že visijo proti poglobljeni cesti do te mere, da je zelo težko peljati npr. otroški voziček, da ne omenjam, da je za osebe v invalidskem vozičku nemogoče peljati po pločnikih. Poleg tega je prehod po pločniku tekom zadnjih dveh let gradenj na strani gradbišča onemogočen, največkrat blokirani z vozili ali cevmi in nikoli nihče pristojen ne ukrepa. (Tukaj predvidevam, da ste že poskrbeli, da bo investitor finančno prispeval tudi k obnovam v skladu s prakso.)

4.b Po pričetku uporabe soseske Črnuški bajer se bodo potrebe po površinah za pešce, kolesarje in invalide povečale. Uporaba pločnikov bo postala nevarna – tako za pešce kot tudi za kolesarje in voznike.

Predlagam, da se ustrezno preuči vse možnosti razširitve površin za pešce (in morebitne kolesarske poti) ob Cesti Ceneta Štuparja in zagotovi primerno varnost in udobje ob njihovi uporabi. Predlagam, da se prouči možnost omejitev prometa po Cesti Ceneta Štuparja (za tovorna vozila ali za ves promet, ki ni lokalni/dostava).«

Stališče do pripombe 6:

Pripombe se ne nanašajo na vsebino postopka lokacijske preveritve, temveč se nanašajo na stanje cest, kolesarskih in peš poti ter infrastrukture okoli območja, kjer velja OPPN. S sprejemom sklepa o lokacijski preveritvi se stanje na okoliških cestah in okoliški infrastrukturi ne bo poslabšalo.

Pripomba 7:

Pripombodajalec: fizična oseba

»Torej pravite, da imate na tem območju dovolj kapacitet. Trenutno na tem območju deluje Vrtec Črnuče, ki ima štiri enote od tega tri v Črnučah in eno v Šentjakobu. Vrtec, ki je bil predviden v novi soseski je imel pa šest enot in BTP 850m². Ali ste prepričani, da imate na tem območju dovolj kapacitet, govora je o 250 oziroma 258 novih stanovanj?

Za koliko otrok pričakujete, da se bo s prihodom novega stanovanjskega kompleksa Črnuški Bajer 1 in 2, povečala populacija Četrtna skupnosti Črnuče? Kaj vam pravijo vaše projekcije, oziroma ali jih imate za ta območje?

Ali imate v primeru, da kapacitete na območju ČS Črnuče ne bojo zadoščale v načrtu kakšen prizidek obstoječim enotam oziroma najem dodatnih prostorov?

Kdaj imate v načrtu nadgradnjo oziroma posodobitev obstoječih enot Vrta Črnuče (Ostržek, Sapramiška, Gmajna, Šentjakob)? Sprašujem glede energetske sanacije, prezračevanja, protipotresna(če je potrebno).

V novem kompleksu bi pridobili vrtec, ki je v energetske varčni stavbi, ki bo zgrajena po zadnjih standardih protipotresne gradnje torej teh, ki veljajo od 2008.

Ali nam lahko zatrdite, da bojo otroci, ki se bojo vselili v novo sosesko dobili prostor v vrtcih Četrtna skupnosti Črnuče? Kaj boste naredili, če ne bo dovolj prostora za vse otroke?

V splošnih pogojih projekta Črnuški Bajer je vrisan vrtec, mimogrede ima površino 1244m² in ne 850m², obstoj vrta v kompleksu je bilo ključno, da smo se odločili za nakup. V primeru, da vrtec ne bo realiziran in se odločimo za tožbo naj jo naslovimo na investitorja ali na vas, ali mogoče na oba?«

Stališče do pripombe 7:

Odgovor na pripombo je dodatno pojasnjen v 1. točki stališča do pripombe 1.

Razmerje med bodočimi kupci oziroma kupci bodočih stanovanj in investitorjem oziroma prodajalcem bodočih stanovanj na obravnavanem območju niso predmet tega postopka, saj gre za obligacijsko pravno razmerje med prodajalcem in kupcem.

Pripomba 8:

Pripombodajalec: fizična oseba

»Podajam naslednje pripombe v sklopih, kjer pred predlogi ukrepov navajam:

- Pod (a): sedanjo situacijo, tj. stanje pred pričetkom uporabe sošeske Črnuški bajer
- Pod (b): stanje in potrebe po ukrepih glede na situacijo po pričetku uporabe sošeske Črnuški bajer.

1) Negativen vpliv na pretočnost in varnost prometa, dostopnost do ključne infrastrukture (šola, vrtec), ključnih prometnih povezav ter s tem na našo kvaliteto bivanja in varnost

1.a Odsek Gmajna-Dunajska-Ljubljanska cesta je že sedaj zelo problematičen predvsem v jutranjih in popoldanskih urah (t.j. približno med 7:30 - 9:00 in med 15:30 - 17:15), kjer promet ni pretočen. Režim križišča Dunajska-Ljubljanska ne zagotavlja pretočnosti. Dunajsko cesto skozi Stare Črnuče uporabljajo v veliki meri vozniki iz drugih občin in tranzitni tovorni promet. Posledično je zelo oteženo vključevanje z Dunajske v smeri Trzin/Tomačevo, kar pomeni, da imamo stanovalci omenjenih območij v daljših časovnih oknih v dnevno delno ali skoraj popolnoma onemogočen dostop do prometnih povezav in s tem pravočasen dostop do službe in tudi do nujnih storitev, kot je npr. nujna zdravstvena oskrba.

Trenutno je otežen dostop do vrtca in šole ob Dunajski, saj ni zadosti ustreznih javnih mest za kratkotrajno parkiranje. Parkirišče (preko katerega poteka edini dostop do vrtca) pred vrtcem pa je izredno nevarno za otroke in starše, t.j. je nepregledno in neustrezno označeno (ni npr. table za območje za pešce ali table, ki bi označevala smer ali dovoljeno hitrost ali prednost/področje za prehod pešcev; ni svetlobnih signalov). Povsem nedopustno je to, da je nedostopno za otroške vozičke in invalide. Parkirišče je ob glavnih terminih največje obremenitve tudi nepretočno, povsem nepregledni in še veliko nevarnejše za vse uporabnike vrtca. Cesta, ki vodi vzporedno z Dunajsko ven iz parkirišča proti smeri Ljubljanske ceste, poteka čez dvorišča novih večstanovanjskih hiš ob Dunajski, kar ne more biti varno za tamkajšnje stanovalce. Prav tako niso za potrebe tovrstnega prometa primerne ozke ulice, ki do tja vodijo

iz smeri gostilne Rogovilc.

Ob terminih največje zgoščenosti in obremenitve (prihodi/odhodi v šolo/vrtec) je situacija na križišču na Dunajski cesti pri vrtcu izredno nevarna zaradi voznikov (predvsem tranzitnih) in njihovega nespoštovanja prometnega režima (vožnja skozi rumeno/rdečo luč) in tudi nezavedanja o situaciji (šolska pot, otroci iz vrtca). Mestno redarstvo/policija nista prisotna. Prav tako ni nameščenega radarja za osveščanje o hitrosti. Hitrost je omejena na 50 km/h, kar ne ustreza varnostni situaciji. Trenutne označbe tega prehoda za pešce čez Dunajsko ne zadoščajo za varnost uporabnikov; potrebna je dodatna svetlobna signalizacija/talne označbe (3d), dvig prehoda (ležeča ovira) in table za osveščanje.

1.b Po pričetku uporabe sošeske Črnuški bajer bo situacija ob kritičnih časovnih terminih zjutraj in popoldne nedvomno privedla do tega, da nam bo povsem onemogočena vključitev oz. vožnja na relaciji Gmajna-Dunajska-Ljubljanska in nato smer Tomačevo/Trzin, predvsem zaradi tovrstnega prometa in tranzitnega prometa z Gorenjske AC in drugih območij, saj se bo obremenitev v tem času zaradi dodatnih

vozil stanovalcev sošeske Črnuški bajer občutno povečala, prav tako pa bo povsem nepretočna smer Dunajska-Ježlca-center.

Prav tako bo onemogočeno pravočasno in varno oddajanje/pobiranje otrok iz vrtca, ker promet ne bo tekoč, zasedenost pa bo skoraj popolnoma onemogočala uporabo mest za kratkotrajno parkiranje. Zelo oteženo bo postalo tudi oddajanje otrok v šolo na Ulici Ceneta Štuparja zaradi nepretočnega prometa po cesti Ceneta Štuparja.

Varnostna situacija na križišču oz. prehodu za pešce bo prerasla v izredno nevarno zaradi nepretočnosti, prevelike zgoščenosti, reakcij voznikov na situacijo (nestrpnost in nespoštovanje prometnih pravil), njihove neosveščenosti glede lokacije in zaradi nepreglednosti situacije. Predlagam, da se z ustreznim načrtovanjem in časovnico pravočasno omeji negativen vpliv pričetka uporabe sošeske Črnuški bajer na dostopnost do infrastrukture (šola, vrtec) in prometnih povezav in na varnost naših otrok in vseh drugih udeležencev prometa z naslednjimi možnimi ukrepi:

- Prepoved tovornega prometa po Dunajski skozi stare Črnuče in odprtje možnosti prepovedi vožnje za ves promet, ki ni lokalni vsaj v določenih terminih dneva;
- Spremembe režimov križišča Dunajska-Ljubljanska (prepovedano zavijanje levo proti Trzinu ali ustrezna razširitev križišča (na območju sedanjega Petrola in travnika na Dunajski ali drugačen režim – krožišče);
- Prestrukturiranje sedanjega križišča Cesta Ceneta Štuparja-Dunajska pri šoli v krožno križišče;
- Ustrezna ureditev več mest za kratkotrajno ustavljanje oz. krožne cone »kiss&go« (ki bi izgledala približno tako kot bližnje obračališče za LPP) za kratkotrajno ustavljanje za starše otrok v šoli in vrtcu Črnuče (enota Ostržek) ob Dunajski cesti, pri čemer se z izravnavo terena z Dunajsko preuredi parkirišče pred vrtcem;
- Prisotnost policije oz. mestnega redarstva (ali osebe, ki jo lahko za ta namen zaposli Četrtna skupnost, kot je to praksa v tujini) na omenjenih območjih v jutranjih in popoldanskih terminih največje obremenitve, ki bi zagotavljala varnost otrok in ostalih udeležencev prometa;
- Označbe/osvetlitve oz. druge metode za osveščanje voznikov, predvsem tranzitnih.

2) Negativen vpliv na varnost pešcev in ostalih udeležencev v prometu na ulici Pot v Hrastovec ter njenem odseku skozi sosesko Črnuška gmajna ter negativen vpliv na naravo

2.a Ulica Pot v Hrastovec nikjer nima zagotovljene primerne varnosti za pešce in kolesarje. Do vogala naše soseske ta ulica nima površine za pešce in je ob bočnih parkirnih mestih izredno nevarna za vse udeležence, predvsem šolarje, saj je izredno nepregledna. Omejitve hitrosti, osvetlitve, talnih označb ali opozoril zono za pešce ni. Prav tako ni znaka za območje za pešce ali za omejitev dostopa za lokalni promet. Poleg tega odsek, ki pelje pod našo sosesko/nad gradbiščem in nato v levi ovinek v zgornji del naše soseske nima pločnika niti ogledala, kar je zelo nevarno, saj je ulica ozka in popolnoma nepregledna. Ravno ta odsek ulice proti gozdu pa za sprehajanje uporablja večina prebivalcev Črnuške Gmajne in drugih območij, tudi skupine otrok iz vrta in šole, kar skoraj vsakodnevno povzroča nevarne situacije.

Pozabilo se je na stare utrte gozdne poti na Rašica, saj so si sprehajalci po izgradnji naših hiš sami našli nove bližnjice na Rašico po moji (parcela št. 560/7) in sosedovi gozdni parceli (št. 560/4) ob ovinku, kjer je zaradi rušenja dreves s strani lastnika l. 2015 ostala drča, ki so jo sprehajalci nato zelo razširili. Tako se že od takrat uničuje gozdni rob, ki si ga sama na lastno pobudo s sosedom (lastnikom parcele št. 560/4) in v soglasju s pristojnim gozdarjem na lastne stroške (zasaditev) prizadevam ohraniti, ampak žal le delno uspešno, tudi zaradi neomajnega prepričanja sprehajalcev, da gre za »javno pot« in posledično uničevanja zasebne lastnine (podana prijava in posledično kazenska ovadba s strani policije zoper posameznika l. 2022). Razširjena drča (zdaj široka in poglobljena sprehajalna pot) tudi povzroča vdor hudourne vode ob nalivih preko roba (ki je znižan zaradi teptanja) čez mojo parcelo in na spodnji del ulice, kjer se zamašijo odtoki. Tabel, ki bi nove sprehajalce, ki poti ne poznajo, preusmerile na stare poti, ni. Situacija ima negativen vpliv za ohranitev narave in prinaša tudi potencialna tveganja za to plazovito področje. Ulica Pot v Hrastovec je trenutno v dokumentaciji javne razgrnitve še vedno vrisana kot pešpot, ampak za to po spremembi situacije z gradnjami v zadnjih 20 letih ni več primerna.

Investitor gradnje soseske Črnuški bajer ni nikoli poskrbel za varnost pešcev in prebivalcev soseske Črnuška gmajna v skladu s standardi, saj ob škarpi ob ulici Pot v Hrastovec 72 oz. odseku pod našo sosesko nikoli ni namestil zaščitne ograje, ki bi ustrezala standardom in preprečevala nesreče, prašenje, brizganje betona, temveč le z improvizirano mrežo iz železnih armatur, provizorično pripeto na podlago. Situacija že 2 leti in več predstavlja veliko nevarnost za otroke. Gradnja sama iz istega razloga povzroča veliko prašenje in tudi škodo na fasadah spodnjih hiš soseske.

2.b Po pričetku uporabe soseske Črnuški bajer se bo število sprehajalcev po ulici Pot v Hrastovec do gozda preko našega ovinka izjemno povečalo, kar bo povečalo nevarnost za vse udeležence v prometu na ulici Pot v Hrastovec in povzročilo tudi moteno uporabo ulice za lastnike nepremičnin v soseski Črnuška gmajna ter povečano stopnjo uničevanja gozdnega roba in rastoče tveganje za to sicer plazovito območje nad sosesko Pot v Hrastovec. Pojavil se bo tudi velik problem parkiranja za obiskovalce, predvsem na strani blokov na naslovu Pot v Hrastovec 11 in 9. Posledično bodo obiskovalci za parkiranje uporabljali odsek ulice Pot v Hrastovec skozi sosesko Črnuška Gmajna.

Predlagam naslednje ukrepe oz. možne rešitve:

- sprememba trenutne ureditve tako, da bo zagotovljena varnost udeležencev prometa in nemotena uporaba ulice Pot v Hrastovec s strani lastnikov nepremičnin ob njej, in sicer ureditev novega dostopa za sprehajalca do gozda - t.j. po razpoložljivem in primernem gozdnem terenu, ki se prične za

upokojenskim domom (nad igrali na dvorišču upokojenskega doma oz. naprej od nove brvi) in s tem ureditve varnega dostopa do edine zelene površine v omenjenih območjih ter nato usmerjanje sprehajalcev s tablam ali drugimi sredstvi (z lastniki sosednjih gozdnih parcel bomo dali soglasje zanje) proti starim potem na Rašico in ohranitev gozdnega roba in narave (nov predlagan dostop je označen z rdečo puščico na spodnji sliki in zahteva minimalno investicijo);

- v interesu varnosti vseh udeležencev odpreti možnost zaprtja dostopa do naše soseske Črnuška gmajna z rampo kljub temu, da gre za javno cesto;
- označitev omejitve hitrosti na ulici Pot v Hrastovec ali postavitve table območja za pešce zaradi zagotavljanja varnosti vseh udeležencev v prometu ter ustrezna osvetlitev na križišču Cesta Ceneta Štuparja-Pot v Hrastovec;
- zahteva investitorju gradnje soseske Črnuški bajer, da se postavi ustrezna, varna, dovolj visoka, estetsko dovršena in trajna ograja vsaj v višini 1,5m vzdolž celotne škarpe pod sosesko Črnuška gmajna, kjer ulica Pot v Hrastovec meji na gradbišče in kjer zid v višini 1m ne bo zadoščal za varnost preprečitev padca v globino.

3) Povečana nevarnost pri uporabi površin za pešce in kolesarje na Cesti Ceneta Štuparja in s tem negativen vpliv na varnost oseb in kvaliteto bivanja v omenjenih območjih

3.a Pločniki po Gmajni (cesta Ceneta Štuparja) so preozki za normalno rabo; prav tako je izredno težko uporabljati otroški voziček zaradi njihovih višin, dotrajanosti in neobstoja ramp/klančin; redno so blokirani z zabojniki za smeti hiš ob cesti. Poleg tega je prehod po pločniku tekom dveh let gradenj na strani gradbišča zelo pogosto onemogočen, največkrat blokiran z gradbenimi vozili ali cevmi. Uporaba pločnikov za otroke, ki hodijo v šolo in vrtec, ni varna.

Poleg tega so gradbeni stroji in tovornjaki med gradnjo soseske Črnuški bajer cesto mimo šole in pločnike skoraj čisto uničili; pločniki so razpokani in zelo visijo proti dodatno poglobljeni cesti do te mere, da je zelo težko peljati npr. otroški voziček, da ne omenjam, da je za osebe v invalidskem vozičku nemogoče uporabljati pločnike. Tukaj predvidevam, da ste v skladu z normalno prakso že poskrbeli, da bo investitor finančno podprl oz. izvedel obnove uničene ceste in pločnikov pred pričetkom uporabe soseske, da omeji škodljiv vpliv svoje gradnje na skupnost.

3.b Po pričetku uporabe soseske Črnuški bajer se bodo potrebe po površinah za pešce, kolesarje in invalide povečale. Uporaba pločnikov bo postala še bolj neudobna in nevarna - za vse udeležence prometa.

Predlagam, da se ustrezno preuči vse možnosti razširitve oz. prilagoditve površin za pešce (in morebitne kolesarske poti) ob Cesti Ceneta Štuparja in zagotovi primerno varnost in udobje ob njihovi uporabi. Predlagam, da se prouči možnost omejitve prometa po Cesti Ceneta Štuparja (za tovorna vozila ali za ves promet, ki ni lokalni/dostava).

4) Negativen vpliv na dostopnost ključne infrastrukture v Črnučah ter s tem na kvaliteto bivanja v omenjenih območjih

4.a Prebivalci omenjenih območij se že dolgo soočamo s težavami z dostopom do infrastrukture v Črnučah, predvsem pošte, lekarne, trgovine, bankomata in Zdravstvenega doma, predvsem tekom terminov največje zasedenosti in zgoščenosti prometa zjutraj in popoldne (cca. 5 ur dnevno skupaj, če seštejemo).

4.b Po pričetku uporabe soseske Črnuški bajer bo dostop do teh storitev še bistveno bolj otežen tako zaradi absorpcijske kapacitete kot tudi zaradi prometa in problematike parkiranja v Črnučah.

Predlagam, da se pripravijo ukrepi za zaježitev tega negativnega vpliva uporabe soseske Črnuški bajer:

- Razširitev parkirišč in časovna omejitev parkiranja in rampe tako pred trgovino Mercator kot tudi pred pošto in na drugih javnih parkiriščih, saj sedaj večina avtomobilov tam parkira za več časa kot ga potrebujejo za dostop do javne infrastrukture in parkirajo tudi celodnevno, da lahko odidejo v službo z LPP;
- Ustanovitev še ene izpostave Pošte Slovenije in lekarne v sklopu soseske Črnuški bajer v prostorih, kjer je bil sprva načrtovan vrtec.

5) Dodaten negativen vpliv na kvaliteto bivanja v soseski Črnuška gmajna

Predlagam, da se predvidijo omejitve, ki ne bodo dovoljevale nadaljnjega poslabšanja kvalitete bivanja lastnikom nepremičnin v soseski Črnuška gmajna po pričetku uporabe soseske Črnuški bajer, vključno s:

- prepovedjo uporabe objektov soseske Črnuški bajer (tudi tistih, ki so bili sprva namenjeni za vrtec) za namene gostinskih dejavnosti in dejavnosti, ki povzročajo neprimeren hrup ali dodatno prometno zgoščenost. Zvok s te površine močno odmeva in se potencira po pobočju do nepremičnin soseske Črnuška gmajna in bi takšne dejavnosti nedvomno poslabšale kvaliteto bivanja;
- prepovedjo osvetlitev pročelij blokov soseske Črnuškega bajerja, ki bi negativno vplivala na počutje in nočni počitek prebivalcev soseske Črnuška gmajna.«

Stališče do pripombe 8:

Pripombe pod točkami 1., 2., 3. in 4. se ne nanašajo na vsebino postopka lokacijske preveritve, temveč se nanašajo na stanje cest, kolesarskih in peš poti ter infrastrukture okoli območja, kjer velja OPPN. S sprejemom sklepa o lokacijski preveritvi se stanje na okoliških cestah in okoliški infrastrukturi ne bo poslabšalo.

Stališče do pripombe številka 5.:

Skladno z veljavnim prostorskim aktom so v prostorski enoti P1 dovoljene:

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega stavbe za predšolsko vzgojo, jasli, vrtci
- 12420 Garažne stavbe v kleti objektov; v kleti so dopustne tudi shrambe in tehnični prostori.

Z lokacijsko preveritvijo se namesto vrtca dopusti poleg že dopustnih tudi:

- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulante.
- pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev, športne in druge dejavnosti za prosti čas ter druge storitvene dejavnosti v pritličjih stavb, če je zagotovljen direktni zunanji dostop v prostore dejavnosti in objekte.

Skladno z veljavnim prostorskim aktom morajo biti fasade objektov zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali. Osvetlitev fasad v veljavnem prostorskem aktu ni načrtovana. Prav tako se ne spreminja s predmetno lokacijsko preveritvijo.

Pripomba 9:

Pripombodajalec: fizična oseba

»Konstruktivno in z najboljšimi nameni podajam pripombe v sklopih, ki odražajo:

- a. potrebe po ukrepih glede na sedanjo situacijo ter
- b. potrebe po ukrepih za zaježitev negativnega vpliva nove soseske Črnuški bajer, ko se bo ta začela uporabljati.

1) Pretočnost prometa in dostopnost prometnih povezav

1.a Odsek Gmajna-Dunajska-Ljubljanska cesta je zelo problematičen predvsem v jutranjih in popoldanskih urah, ko vse stoji, režim križišča Dunajska-Ljubljanska pa ni ustrezen. Dunajsko cesto uporabljajo tudi vozniki iz drugih občin. Posledično je zelo oteženo vključevanje v smer Trzin/Tomačevo, kar pomeni, da imamo ob določenih delih dneva (zjutraj in popoldne med 16:00 – 17:15) zelo omejen in delno onemogočen dostop do prometnih povezav in s tem pravočasen dostop do službe in tudi nujnih storitev, kot je npr. nujna zdravstvena oskrba.

Prav tako je otežen dostop do vrtca in šole ob Dunajski (v našem primeru vrtcu), saj ni zadosti ustreznih mest za kratkotrajno ustavljanje, parkirišče pred vrtcem pa je izredno nevarno, t.j. nepregledno, kaotično in neustrezno označeno (ni npr. table za območje za pešce ali table, ki bi označevala obvezno smer ali dovoljeno hitrost), nedostopno je za vozičke, invalide in je nepretočno. Cesta, ki vodi vzporedno z Dunajsko ven iz tega parkirišča proti smeri Ljubljanske ceste, teče čez dvorišče novih stanovanjskih blokov ob Dunajski, kar ne more biti prijetno za tamkajšnje stanovalce. Prav tako niso za potrebe tega prometa primerne ozke ulice, ki do tja vodijo iz smeri gostilne Rogovilc.

1.b Po pričetku uporabe soseske Črnuški bajer bo situacija ob kritičnih časovnih terminih zjutraj in popoldne nedvomno privedla do tega, da nam bo praktično onemogočena vključitev oz. vožnja na

relaciji Gmajna-Dunajska-Ljubljanska in nato smer Tomačevo/Trzin, predvsem zaradi tovornega prometa in tranzitnega prometa z Gorenjske AC in drugih območij, saj se bo obremenitev v tem času zaradi dodatnih vozil občutno povečala. Prav tako bo onemogočeno pravočasno in varno oddajanje/pobiranje otrok in vrtca in šole.

Predlagam, da se s pripravo novega OPPN z ustreznim načrtovanjem in časovnico zagotovi pretočnost prometa in varnost udeležencev takoj po začetku uporabe soseske, pri čemer predlagam naslednje možne rešitve:

- Prepoved tovornega prometa skozi stare Črnuče in prepoved vožnje za ves promet, ki ni lokalni;
- Spremembe režimov križišča Dunajska-Ljubljanska (najmanj prepovedano zavijanje levo proti Trzinu ali razširitev ceste/križišča (na območju sedanjega Petrola in travnika na Dunajski);
- Prestrukturiranje sedanjega križišča Cesta Ceneta Štuparja-Dunajska v krožno križišče;
- Ustrezna ureditev več mest za kratkotrajno ustavljanje (»kiss&go«) oz. polkrožne cone za kratkotrajno ustavljanje za starše otrok v šoli in vrtcu neposredno ob Dunajski cesti, pri čemer se uporabi območje zdajšnjega parkirišča pred vrtcem.

2) Varnost vseh udeležencev v prometu na ulici Pot v Hrastovec ter njenem odseku skozi sosesko Črnuška gmajna)

2.a Ulica Pot v Hrastovec nima zagotovljene primerne varnosti za pešce, kolesarje in avtomobile. Do vogala naše soseske nima površine za pešce in je zelo nevarna za vse udeležence, saj je izredno nepregledna; omejitve hitrosti ni. Prav tako ni znaka za območje za pešce, ki bi omilila nevarnost. Ravno tako ulica na odseku pod našo sosesko in v ovinku v zgornji del naše soseske nima (primerne) pločnika, kar je zelo nevarno, saj preglednosti sploh ni. Naši ulico proti gozdu pa vseeno za sprehajanje uporablja večina prebivalcev Črnuške Gmajne, tudi skupine otrok iz vrtca in šole.

Hkrati se je pozabilo na stare (vrisane) poti na Rašico, saj so si sprehajalci po izgradnji naših hiš sami utrli nove bližnjice na Rašico po moji in sosedovi gozdni parceli ob ovinku, kjer je zaradi rušenja dreves l. 2015 ostala drča, namesto da bi jih Krajevna skupnost s tablami preusmerila na stare poti. Tako se uničuje gozdni rob, ki si ga sama na lastno pobudo s sosedom (lastnikom gozda) in v soglasju s pristojnim gozdarjem na lastne stroške (zasaditev) prizadevam ohraniti, ampak žal le delno uspešno.

2.b Po pričetku uporabe soseske Črnuški bajer se bo število sprehajalcev po ulici Pot v Hrastovec izjemno povečalo, kar bo povečalo nevarnost za vse udeležence v prometu na ulici Pot v Hrastovec in povzročilo moteno uporabo ulice za voznike – lastnike nepremičnin.

Predlagam naslednje ukrepe oz. možne rešitve:

- spremembe trenutne ureditve tako, da bo zagotovljena varnost in nemotena uporaba ulice Pot v Hrastovec za lastnike nepremičnin ob njej, in sicer ureditev novega dostopa za sprehajalce do gozda – t.j. po razpoložljivem gozdnem terenu, ki se prične za upokojenskim domom (nad igrali na dvorišču upokojenskega doma) in s tem ureditve varnega dostopa do edine zelene površine na Gmajni za sprehajalce ter usmerjanje sprehajalcev proti starim potem na Rašico, t.j. ohranitev gozdnega roba;
- v interesu varnosti vseh udeležencev odpreti možnost zaprtja dostopa do naše soseske Črnuška gmajna z rampo kljub temu, da gre za javno cesto;
- označevanje omejitve hitrosti na ulici Pot v Hrastovec/postavitev table območja za pešce zaradi zagotavljanja varnosti vseh udeležencev v prometu.

3) Ureditev površin za pešce in kolesarje na Gmajni

3.a Pločniki po Gmajni (cesta Ceneta Štuparja) so preozki za normalno rabo; prav tako je izredno težko uporabljati otroški voziček zaradi njihovih viših, dotrajanosti in neobstoja ramp/klančin; redno so blokirani z zabojniki za smeti. Poleg tega so gradbeni stroji in tovornjaki med gradnjo soseske Črnuški bajer cesto mimo šole in pločnike uničili; pločniki že visijo proti poglobljeni cesti do te mere, da je zelo težko peljati npr. otroški voziček, da ne omenjam, da je za osebe v invalidskem vozičku nemogoče peljati po pločnikih. Poleg tega je prehod po pločniku tekom zadnjih dveh let gradenj na strani gradbišča onemogočen, največkrat blokiran z vozili ali cevmi in nikoli nihče pristojen ne ukrepa. (Tukaj predvidevam, da ste že poskrbeli, da bo investitor finančno prispeval tudi k obnovam v skladu s prakso.)

3.b Po pričetku uporabe soseske Črnuški bajer se bodo potrebe po površinah za pešce, kolesarje in invalide povečale. Uporaba pločnikov bo postala nevarna – tako za pešce kot tudi za kolesarje in voznike.

Predlagam, da se ustrezno preuči vse možnosti razširitve površin za pešce (in morebitne kolesarske poti) ob Cesti Ceneta Štuparja in zagotovi primerno varnost in udobje ob njihovi uporabi. Predlagam, da se

prouči možnost omejitev prometa po Cesti Ceneta Štuparja (za tovorna vozila ali za ves promet, ki ni lokalni/dostava).

4) Osvetlitev

5) Varnostna ograja: Investitor gradnje soseske Črnuški bajer ni poskrbel za varnost pešcev in prebivalcev soseske Črnuška gmajna, saj ob škarpi ob ulici Pot v Hrastovec 72 oz. odseku pod našo sosesko nikoli ni namestil zaščitne ograje, ki bi ustrezala standardom in preprečevala nesreče, temveč le z improvizirano mrežo iz armatur, provizorično pripeto na podlago. Situacija že 2 leti in več predstavlja veliko nevarnost za otroke. Gradnja sama povzroča tudi škodo na fasadah spodnji hiš soseske (brizganje betona).

Predlog: zahteva investitorju gradnje soseske Črnuški bajer, da se postavi ustrezna, varna, dovolj visoka, estetsko dovršena in trajna ograja ali zid vzdolž celotne škarpe pod sosesko Črnuška gmajna, kjer ulica Pot v Hrastovec meji na gradbišče/novo sosesko. In še glede dostopa do infrastrukture v Črnučah, naj tam razširijo parkirišča/jih zaprejo z rampami in tako časovno omejijo parkiranje pri trgovini, pošti, lekarni, ZDL (ker tudi tam bo imela nova soseska negativen vpliv).«

Stališče do pripombe 9:

Pripombe pod točkami 1., 2. in 3. se ne nanašajo na vsebino postopka lokacijske preveritve, temveč se nanašajo na stanje cest, kolesarskih in peš poti ter infrastrukture okoli območja, kjer velja OPPN. S sprejemom sklepa o lokacijski preveritvi se stanje na okoliških cestah in okoliški infrastrukturi ne bo poslabšalo.

Stališče do pripombe številka 4

Skladno s 7. točko 20. člena veljavnega OPPN je treba vse javne površine v območju OPPN ustrezno osvetliti. Obstoječa javna razsvetljava poteka ob Poti v Hrastovec in ob Cesti Ceneta Štuparja. V območju OPPN je načrtovan razvod javne razsvetljave ob pešpoti, ki poteka okoli bajerja. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energetske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo. Osvetlitev javnih površin na območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. S predmetno lokacijsko preveritvijo se ne spreminjajo določbe glede osvetlitve.

Stališče do pripombe številka 5

Pripomba se nanaša na samo ureditev gradbišča in zagotavljanje varnosti za čas gradnje, tako da ne more biti predmet postopka lokacijske preveritve. Skladno z 11. točko 2. odstavka 17. člena Gradbenega zakona (GZ-1) je naloga izvajalca, da v času gradnje zagotavlja varnost objekta, življenja in zdravja mimoidočih, prometa, sosednjih objektov in okolice. V kolikor se to krši, so zato pristojne ustrezni državni organi.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se ne ureja dostop do infrastrukture v Črnučah, prav tako v predmetnem postopku se ne more zahtevati razširitve parkirišč oziroma tega da jih zaprejo z rampami in tako časovno omejijo parkiranje pri trgovini, pošti, lekarni, ZDL.

Pripomba 10:

Pripombodajalec: fizična oseba

»Torej pravite, da imate na tem območju dovolj kapacitet. Trenutno na tem območju deluje Vrtec Črnuče, ki ima štiri enote od tega tri v Črnučah in eno v Šentjakobu. Vrtec, ki je bil predviden v novi soseski je imel pa šest enot in BTP 850 m². Ali ste prepričani, da imate na tem območju dovolj kapacitet, govora je o 250 oziroma 258 novih stanovanj?

Za koliko otrok pričakujete, da se bo s prihodom novega stanovanjskega kompleksa Črnuški Bajer 1 in 2, povečala populacija Četrtna skupnosti Črnuče? Kaj vam pravijo vaše projekcije, oziroma ali jih imate za to območje? Če projeciram iz našega primera torej 4-sobno stanovanje s tremi spalnicami ima prostora za vsaj 3 otroke. Če na grobo ocenim bo v to področje prišlo okoli 250 otrok. Verjetno celo več. Na žalost teh podatkov nimam. V primeru, da vrtca v grajenem naselju ne bo, to pomeni, da bomo primorani otroke voziti v vrtce v okolici, kar pomeni, da se bo zelo obremenila edina vozna pot, ki povezuje naselje z Dunajsko cesto. Kar pomeni večje onesnaževanje okolice in večjo ogroženost otrok na poti v vrtec (tudi v primeru da v vrtec hodijo peš).

Ali imate v primeru, da kapacitete na območju ČS Črnuče ne bodo zadoščale v načrtu kakšen prizidek obstoječim enotam oziroma najem dodatnih prostorov? Kolikšna je skupna kvadratura vseh štirih oddelkov Vrtca Črnuče ter koliko otrok sprejmejo?

Kdaj imate v načrtu nadgradnjo oziroma posodobitev obstoječih enot Vrtca Črnuče (Ostržek, Sapramiška, Gmajna, Šentjakob)? Sprašujem glede energetske sanacije, prezračevanja, protipotresna (če je potrebno).

V novem kompleksu bi pridobili vrtec, ki je v energetske varčni stavbi, ki bo zgrajena po zadnjih standardih protipotresne gradnje torej teh, ki veljajo od 2008. Prav tako bo v prostorih vrtca sodobni prezračevalni sistem.

Ali nam lahko zagotovite, da bodo otroci, ki se bodo vselili v novo sosesko dobili prostor v vrtcih Četrtna skupnosti Črnuče? Kaj boste naredili, če ne bo dovolj prostora za vse otroke?

V splošnih pogojih projekta Črnuški Bajer I je vrisan vrtec, mimogrede ima površino 1244m² in ne 850m², obstoj vrtca v kompleksu je bilo ključno, da smo se odločili za nakup. V primeru, da vrtec ne bo realiziran in se odločimo za tožbo naj jo naslovimo na investitorja ali na vas, ali mogoče na oba?«

Stališče do pripombe 10:

Odgovor na pripombo je dodatno pojasnjen v 1. točki stališča do pripombe 1.

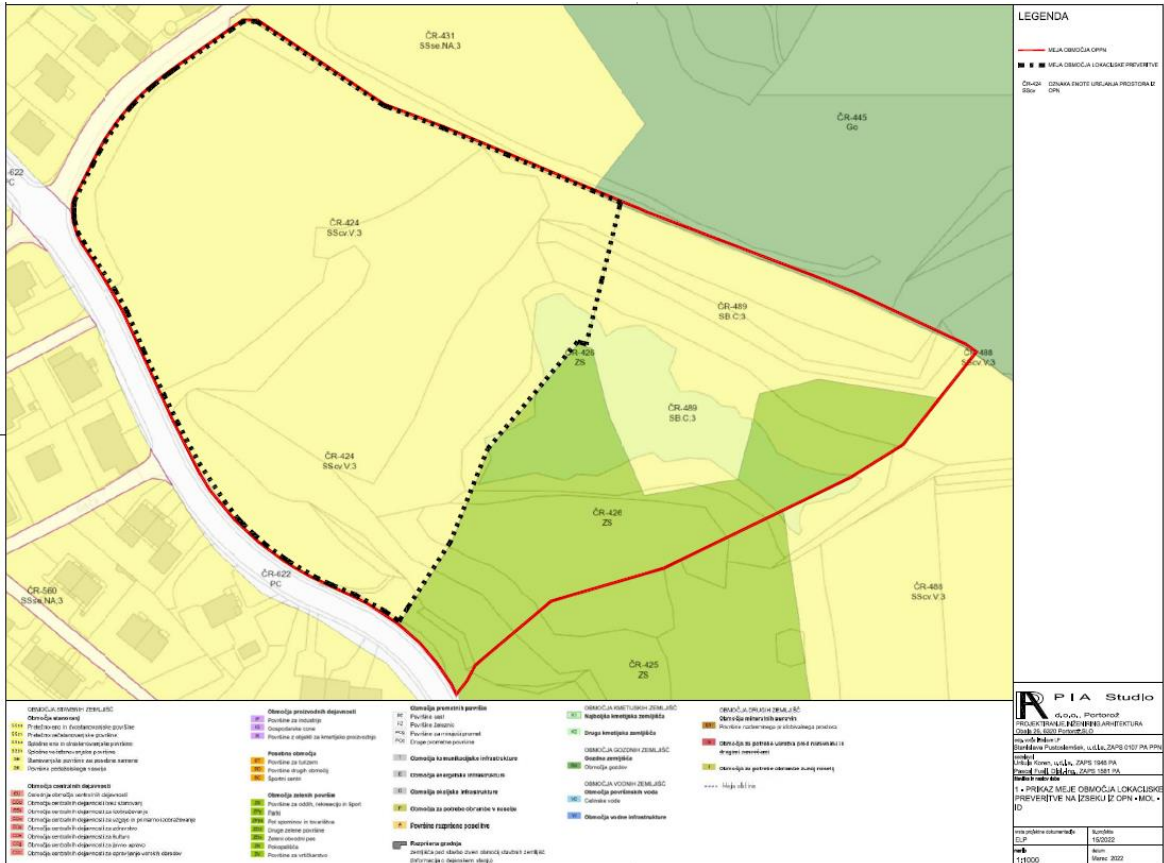
Razmerje med bodočimi kupci oziroma kupci bodočih stanovanj in investitorjem oziroma prodajalcem bodočih stanovanj na obravnavanem območju niso predmet tega postopka, saj gre za obligacijsko pravno razmerje med prodajalcem in kupcem.

V. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

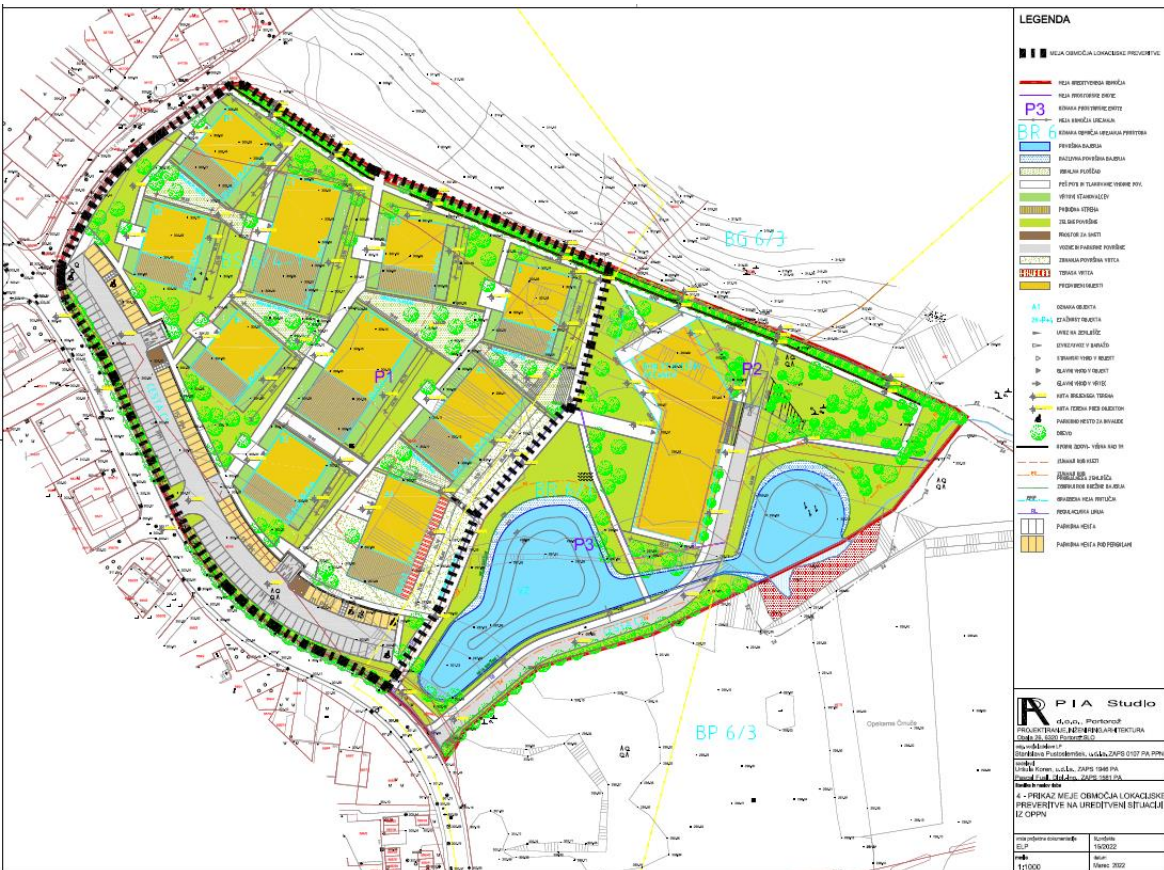
Podlage za izračun komunalnega prispevka se zaradi odstopanj, predvidenih s predlogom sklepa o lokacijski preveritvi, ne spreminjajo.

mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh.
Vodja oddelka

Prilogi:



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



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