



Številka: 90000-5/2017-*22*
Datum: 11.05.2017

Mestni svet
Mestne občine Ljubljana
Mestni trg 1
1000 Ljubljana

Zadeva: Odgovor na svetniško pobude mestne svetnice gospe Nataše Sukić k 2. točki 24. seje Mestnega sveta glede protestov občanov proti izgradnji vila blokov s prošnjo po zaščiti vilskih četrti v Rožni dolini, Prulah, Trnovem, Koleziji ...

Zveza: 90000-5/2017-7, z dne 24.4.2017

Pobuda mestne svetnice:

Mestni svetniki so prejeli nekaj protestov občanov proti izgradnji vila blokov s prošnjo po zaščiti vilskih četrti v Rožni dolini, Prulah, Trnovem, Koleziji.... V Rožni dolini se je formirala civilna iniciativa Za sonaravni razvoj in Olepševalno društvo Rožna dolina; zbrali so preko 1.400 podpisov proti pretirani pozidavi in degradaciji tega dela mesta.

Dejstvo je, da se starejše družinske hiše v elitnih soseskah zaradi visokih cen težko prodajo. Zaradi naknadno spremenjenih prostorskih pogojev MOL so dopustne izgradnje vila blokov, in sicer iz enodružinskih v večstanovanjske hiše, zato se investitorjem izplača stavbo podreti in namesto nje zgraditi manjši blok. Nove moderne stavbe spreminjajo podobo soseske, gostejša je pozidava, večja izkoriščenost parcele, opuščajo se zelene površine okrog hiše, večja je gostota prometa. Gre za čisti neoliberalni koncept profita. Z megalomanskimi stavbami, kjer živost urbane kulture nadomeščajo luksuzne vile, se zanemarijajo potrebe meščanov. Mesto se ne sme podrežati potrebam kapitala, ampak potrebam ljudi.

V Odloku o občinskem prostorskem načrtu v letu 2010 so bile sprejete temeljne usmeritve za prostorsko urejanje glede zgoščevanja poselitve znotraj urbaniziranih območij (zapolnitve, zaokrožitve, prenove), sanacija razpršene gradnje, širitev poselitve glede na infrastrukturno opremljenost itd. in s tem tudi podlaga za dozidavo, nadzidavo in tipologijo gradnje.

V izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta naj se pri posameznih OPPNjih spremeni stopnja izkoriščenosti parcel namenjenih gradnji, spremenijo faktorji zazidanosti, faktorji izrabe in faktorji zelenih površin. Za območja splošnih pogojev IPN se morajo faktorji vezati na gradbeno parcelo, za območja OPPN pa na celotno območje OPPN.

V 21. členu, ki določa višino stavb se pod točko (1) v preglednici 7: etažnost in višina stavb spremeni besedilo pri naslednjih tipih objektov: NV, VS in V na 7,5 m. Splošno določilo o maksimalni višini objektov 11 metrov oz 14 metrov je preveliko. Tako visoki objekti lahko obsegajo 4 oz. 5 nadzemnih etaž. Glede na to, da je velik del Ljubljane pozidan z območji individualnih hiš, ki dosegajo višine med 7 in 8 metrov je objekt, je objekt visok 11 oz. 14 metrov v takem okolju moteč in degradira zasnovo ter izgled celote. Posebna določila za posamezne EUP, pa lahko določajo višjo omejitvev.

Odgovor:

Eno od načel trajnostnega razvoja mesta je zgoščevanje urbanega tkiva namesto širitve mesta na nepozidana območja. V strateškem delu Občinskega prostorskega načrta MOL se tako predvsem v kompaktnem mestu najbolj spodbuja notranji razvoj z zgoščevanjem in dopolnjevanjem pozidave ter z izvajanjem celovite prenove območij.

Prostorski izvedbeni pogoji, ki v OPN MOL izvedbeni del (v nadaljevanju OPN MOL ID) dopuščajo vila bloke, so rezultat potrebe po trajnostnem zgoščanju mestne strukture. Dejstvo pa je, da se je tipologija vila bloka v letih po uveljavitvi Občinskega prostorskega načrta MOL v letu 2010 izrabila do te mere, da so vila bloki, npr. v Rožni dolini, presegli merila obstoječe pozidave glede višin strehe in fasadnih vencev ter glede pozidanosti prostora.

Pozidanost prostora je v 20. členu OPN MOL ID določena z maksimalnimi vrednostmi faktorjev zazidanosti (FZ) in izrabe (FI) ter z minimalno vrednostjo faktorjev odprtih bivalnih površin (FBP). Višinski gabariti objektov pa so v 21. členu OPN MOL ID določeni z največjo etažnostjo in višino. OPN določa maksimalne vrednosti za višine in pozidanost - dopuščeno je graditi manjše objekte, skladne z okoliškimi vilami, vendar želijo investitorji največjo možno izrabo. Zato so pri najslabših primerih te vrednosti ne samo dosežene, ampak tudi presežene.

Na osnovi dejstva v prostoru in spodbude s strani javnosti so v pripravi strokovne podlage za preveritev urbanističnih pogojev za vilske četrti, s katerimi bo OPN prispeval k ohranitvi prepoznavnih kakovostnih območij in onemogočil pretirano izrabo in degradacijo prostora. Strokovne podlage se pripravljajo za območje Rožne doline, Mirja, srednjega Bežigrada in Prul ter ugotavljajo, da je treba na območjih vilskih četrti ohranjati zeleni značaj območij in upoštevati višine uličnih vencev.

Z namenom varovanja čim bolj enotnega videza območij in omejevanja novih, za prostor neustreznih posegov, bodo na območjih nekaterih kakovostnih in še ohranjenih vilskih četrti preverjeni maksimalni faktorji zazidanosti in izrabe ter obenem preverjeni minimalni faktorji odprtih bivalnih površin. Preverjene bodo tudi dopustne maksimalne višine objektov in pogoji za terasne etaže.

Pripravila:

dr. Liljana Jankovič Grobelšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za prostorske planske akte



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

