

III/6. POVZETEK ZA JAVNOST

1. PRAVNI TEMELJ ZA SPREJEM AKTA

Pravni temelj za sprejem akta Pravni temelji za sprejem akta so:

- 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), ki določa postopek priprave in sprejetja OPPN;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL SD), ki določa izhodišča, cilje in zasnovo prostorskega razvoja v MOL, usmeritve za razvoj poselitve ter usmeritve za prostorske ureditve lokalnega pomena in za umeščanje objektov v prostor;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – 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. in 12/18 – DPN);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet Mestne občine Ljubljana;
- Sklep o začetku priprave OPPN 182: Pod hribom (za enoti urejanja prostora ŠI-385 in ŠI-386), št. 3595-43/2018-83 z dne 30.4.2020.

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

Območje OPPN se nahaja v severnem delu Ljubljane, v območju Četrtna skupnosti Šiška, v mestnem kareju med cestami Bizjanova ulica, Pod hrško, Za vasjo in Pod hribom.

Območje je pretežno nepozidano in na vseh straneh meji na obstoječo stanovanjsko pozidavo s spremljajočimi dejavnostmi in vmesnimi zelenimi površinami. Južno od območja OPPN strnjeno pozidani del mesta prehaja v zeleni del območja Tivolija, Šišenskega hriba in Rožnika.

Površina OPPN znaša cca. 1,5 ha.

Celotno območje OPPN 182: Pod Hribom, kot ga določa OPN MOL ID, obsega tri enote urejanja prostora (krajše: EUP) in sicer: ŠI-385 z namensko rabo SB-območje stanovanjskih površin za posebne namene, ŠI-386 z namensko rabo ZPp-parki in ŠI-414 z namensko rabo SSse-splošne eno in dvo-stanovanjske površine. Zaradi racionalne izvedbe predvidene prostorske ureditve in zaradi obstoječega lastniškega stanja obravnavanih zemljišč ter različnih interesov lastnikov zemljišč je predvidena faznost sprejemanja OPPN. V prvi fazi se predvideva sprejem OPPN za enoti urejanja prostora ŠI-385 in ŠI-386, ki predstavljata severozahodni del od celotnega območja, kot ga za OPPN 182 določa OPN MOL ID.

Usmeritve za pripravo OPPN so podane v Prilogi 2 OPN MOL-ID. S sprejemom OPPN bo omogočena gradnja programov, ki jih določa Odlok o OPN MOL ID.

Za načrtovano gradnjo so bile v fazi priprave izhodišč izdelane tri variantne rešitve. OPPN 182: Pod hribom – del se izdeluje na podlagi izbrane variante, ki so jo izdelali v arhitekturnem biroju Dekleva Gregorič arhitekti d.o.o. in je bila ovrednotena kot najustreznejša (133 Housing pod Hribom – variantna rešitev, maju 2019).

3. POGLAVITNE REŠITVE

3.1. PROGRAMSKA ZASNOVA

Območje OPPN je razdeljeno na pet (5) prostorskih enot, ki tvorijo zaključene celote in se urejajo enotno:

Prostorska enota PE1, ki obsega zahodi del območja OPPN površine 8.908 m². Območje je namenjeno gradnji novih stavb z oskrbovanimi stanovanji in pripadajočih ureditev. V območju je predvidenih cca. 50 novih stanovanj, od katerih jih je 70 % predvidenih kot oskrbovana stanovanja (CC-SI 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji), največ 30 % pa se jih lahko uredi tudi kot za običajna stanovanja (CC-SI 11220 Tri-in več stanovanjske stavbe).

Prostorska enota PE2, ki obsega skrajni zahodni vogal območja OPPN površine 728 m² in predstavlja območje obstoječe stanovanjske pozidave Bizjanova ulica 12 in 14.

Prostorska enota PE3, ki obsega južni del območja OPPN površine 519 m². Območje je namenjeno ureditvi samostojnega parkirišča za potrebe obstoječe poslovne stavbe Bizjanova ulica 2, ki se nahaja neposredno ob robu območja OPPN.

Prostorska enota JPE1, ki obsega zahodni rob območja OPPN površine 291 m², ki je namenjeno za razširitve obstoječih javnih cest (ceste Pod hruško in dela Ceste za vasjo).

Prostorska enota JPE2, obsega vzhodni del območja OPPN površine 4.582 m² in predstavlja parkovno območje, ki se ureja kot odprta zelena površina (površina v javni rabi).

3.2. PROSTORSKA UREDITEV

S predvidenim OPPN je predvidena pozidava nepozidane vrzeli znotraj poseljenega območja. Z njo se ohranjajo obstoječe prepoznavne značilnosti prostora, razmestitev dejavnosti v prostoru in območja namenske rabe prostora. Predvidena je zgostitev obstoječe pozidave, ob tem pa se bo zagotavljalo uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, v širšem prostoru pa tudi povezava z odprto krajino in javnim prostorom.

3.2.1 Prostorska enota PE1

Na območju prostorske enote PE1 je načrtovana gradnja petih terasastih blokov. Štirje terasasti bloki (A1, A2, B1 in B2) bodo umeščeni ob severozahodnem robu območja tako, da bodo med seboj zamaknjeni in v pritličju med seboj povezani s pokritimi parkiriščem, en blok (A3) pa bo od njih odmaknjen proti notranjosti območja.

Na obravnavanem odseku javnih cest (ceste Pod hruško in dela ceste Za vasjo) mimo območja prostorske enote PE1 je na območju OPPN predvidena razširitev obstoječe ceste. Dostop z javne ceste za motorna vozila bo z vzpostavitev robnega zelenega pasu preprečen, razen na mestih dostopa za intervencijska vozila, kjer je potrebno predvideti premično pregrado (kot npr. potopni stebrički).

Pred bloki A1, A2 in A3 je ob javni cesti predviden zeleni pas, ki se v smeri proti obstoječi stanovanjski pozidavi intenzivno zasadi z visokoraslo drevesno in grmovno vegetacijo. Odprti prostor med skupino blokov mora biti poenoteno oblikovan in urejen kot zelena ali utrjena površina v skupni rabi (otroško igrišče, odprto športno igrišče, trg ipd.). Prostor za stavbami predstavlja skupne odprte bivalne površine s prevladujočim deležem zelenih površin na raščenem terenu tako, da s preostalo zunanjo ureditvijo tvori usklajeno celoto.

3.2.2 Prostorska enota PE2

Na območju se nahajata obstoječi stanovanjski stavbi Bizjanova ulica 12 in 14 s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ki se ohranjata. Dostop do objektov je obstoječ iz Bizjanove ulice.

Na obstoječih stavbah, ki se ohranita, so dopustni samo: odstranitev objekta, vzdrževalna dela, rekonstrukcija, posegi za izboljšanje energetske učinkovitosti stavb, izraba izkoriščenega podstrešja

(Po) in sprememba namembnosti, skladno z dopustnimi dejavnostmi v prostorski enoti PE2. V okviru določene gradbene meje so dopustne tudi dozidava, nadzidava in nadomestna gradnja.

3.2.3 Prostorska enota PE3

Na območju je načrtovano novo samostojno parkirišče za potrebe obstoječe poslovne stavbe Bizjanova ulica 2, ki se nahaja neposredno ob obravnavanem območju.

Dovoz do parkirišča bo zagotovljen iz Bizjanove ulice preko manipulativnih in prometnih površin na gradbeni parceli obstoječe poslovne stavbe.

Ob jugovzhodnem robu območja je načrtovana javna pešpot kot nadaljevanje javne pešpoti skozi območje prostorske enote JPE2, ki povezuje cesti Pod hribom na južni strani in Za vasjo na severni strani.

Območje je potrebno urediti kot parkirišče v zelenem, na katerem se z zasaditvijo dreves zagotavlja ustrezna osenčenost parkirnih mest.

3.2.4 Prostorska enota JPE1

Prostorska enota JPE1 predstavlja območje, ki je namenjeno razširitvi obstoječih javnih cest (ceste Pod hrško in dela ceste Za vasjo). V sklopu širitve se dopustijo širitev ceste in prestavitve oz. dograditve obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav.

3.2.5 Prostorska enota JPE2

Prostorska enota JPE2 predstavlja parkovno območje (površino v javni rabi), ki je namenjeno tako uporabnikom novih stanovanj kot tudi ostalim okoliškim prebivalcem. Parkovno območje se ureja kot odprta zelena površina, na katerih se lahko gradijo otroška in druga javna igrišča, urejajo javni vrtovi, parki in vrtički kot tudi izvaja kmetijska dejavnost za pridelavo živil. Na območju je kot izravnalni ukrep za zaščito pred poplavami (pluvialno dežne poplave) predvidena izvedba suhega zadrževalnika kapacitete 300 m³.

Skozi parkovno območje je med cestama Pod hribom na južni strani in Za vasjo na severni strani načrtovana javna pešpot, ki se preko stranskih poti navezuje na območje predvidenih novogradenj. Pešpot širine največ 1,5 m poteka ob skrajnem zahodnem robu prostorske enote PE2. Na mestu prečkanja suhega zadrževalnika se pešpot izvede v obliki brvi.

3.3. PROMETNA UREDITEV

Priključevanje območja OPPN na omrežje javnih mestnih cest je predvideno preko obstoječih cestnih povezav (ceste Pod hribom in Prelovčeve ulice). Dostop do načrtovanih prostorskih ureditev bo zagotovljen preko novih cestnih priključkov na obstoječe obodne ceste (Bizjanovo ulico ter cesto Pod hrško in cesto Za vasjo).

Zaradi načrtovane prostorske ureditve na območju gradbene parcele PE1/1 (skupina terasnih blokov) je na zemljiščih znotraj območja OPPN predvidena delna razširitev obstoječih javnih cest (ceste Pod hrško in ceste Za vasjo) iz običajnega profila širine 2,75 m v širino 5 m. Hkrati je predvidena tudi sprememba prometnega režima po cestah Za vasjo in Pod hrško iz dvosmernega v enosmerni promet, s pogoji stroge omejitve najvišje dovoljene hitrosti (največ 30 km/h). Da se prepreči srečevanje vozil in zastoje, se bo dovoz do območja PE1/1 izvajal izključno preko ceste Pod hribom.

Na križišču Bizjanove ulice in Prelovčeve ulice se na delu parcele 940/3 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška uredi asfaltirana ploščad za dostop intervencijskih vozil. Nova ploščad bo omogočala zadostno površino za zavijanje intervencijskih vozil na cesto Pod hrško oz. direktno iz Šišenske ceste, preko Prelovčeve ulice, na delovno ploščad pred objekti na obravnavanem območju, kjer so predvidene intervencijske površine.

Dostop do gradbenih parcel PE1/2 (stavba A5), PE2 (obstoječa stanovanjska pozidava) in PE3/1 (samostojno parkirišče) je predviden iz Bizjanove ulice.

Območje OPPN bo imelo zagotovljen peš dostop z obstoječih obodnih cest, na katerih je vodenje pešcev in kolesarjev v mešanem profilu skupaj z motornim prometom.

Skozi območje prostorskih enot JPE2 in PE3 je med cesto Za vasjo na severni in cesto Pod hribom na južni strani predvidena javna pešpot, ki bo povezovala obstoječo in predvideno pozidavo z javnim parkovnim območjem v prostorski enoti JPE2.

Vsa potrebna parkirna mesta bodo zagotovljena na gradbenih parcelah novih stavb. Pri določitvi min. potrebnega števila parkirnih mest (PM) so bili upoštevani normativi, določeni v veljavnem OPN MOL ID.

3.4. KOMUNALNA UREDITEV

Obravnavano območje ni komunalno opremljeno; javna komunalna in energetska infrastruktura potekata po javnih prometnih površinah ob robu območja OPPN. Preko območja poteka odprt jarek za odvod zaledne vode dimenzije DN400, v katerega se steka tudi padavinska voda iz kanala za odvod padavinske odpadne vode iz območja urejenih povoznih površin iz ulice Pod hribom ter zaledne vode iz Šišenskega hriba.

Za potrebe načrtovane gradnje na območju OPPN je predvidena izvedba novih priključkov na obstoječe javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, distribucijsko plinovodno omrežje ter na omrežje elektronskih komunikacij, ki potekajo v trasi obodnih prometnic.

Padavinske odpadne vode iz območja OPPN se po potrebi zadrži in z interno padavinsko kanalizacijo odvaja v obstoječ utrjen odprt odvodni jarek, ki poteka čez območje OPPN.

Napajanje z električno energijo je predvideno iz obstoječe transformatorske postaje TP0036 – Bizjanova 7, ki se nahaja zahodno od območja OPPN. Zaradi priključitve območja OPPN bo v transformatorski postaji potrebno zamenjati sedanji transformator z zmogljivejšim ter zamenjati oz. preurediti nizkonapetostni postroj.

Vse javne površine v območju bodo opremljene z javno razsvetljavo: v območju predvidene razširitve javnih cest je predvidena prilagoditev obstoječega omrežja javne razsvetljave, predvidena pa je tudi razsvetlitev javne pešpoti, ki poteka skozi območje. Razsvetljava funkcionalnih površin ob stavbah bo internega značaja.

3.5. ETAPNOST IZVAJANJA

Z OPPN predvidene ureditve se lahko izvajajo etapno po prostorskih enotah pod pogojem, da je sočasno z izvedbo posamezne etape zagotovljena tudi izgradnja vse potrebne komunalne in prometne infrastrukture.

V prostorski enoti PE1 mora biti s kletno garažo povezana skupina blokov A1, A2, A3 in A4 izvedena sočasno. Pred začetkom uporabe blokov A1, A2, A3 in A4 morajo biti izvedeni tudi razširitev in rekonstrukcija obstoječih javnih cest ceste Pod hrško in dela ceste Za vasjo, sprememba prometnega režima po cestah Za vasjo in Pod hrško iz dvosmernega v enosmerni promet in suhi zadrževalnik na območju prostorske enote JPE2.

Izgradnja stavbe A3 v prostorski enoti PE1 lahko predstavlja ločeno etapo, ki časovno ni odvisna od izvedbe etape iz prejšnjega odstavka.

3.6. VAROVANA OBMOČJA

3.6.1. Varstvo kulturne dediščine

Območje OPPN se nahaja na območju registriranega arheološkega najdišča: Ljubljana – Antični vodovod pod Šišenskim hribom (EŠD 14891).

V okviru postopka izdelave OPPN so bile na območju izvedene prehodne arheološke raziskave za oceno in vrednotenje arheološkega potenciala zemljišča (Poročilo o predhodnih arheoloških raziskavah v obliki strojnih testnih jarkov na parceli 903/1, k.o. Zgornja Šiška, št. 13/2020, Zavod za varstvo kulturne dediščine), s katerimi je bilo odkritih več drobnih arheoloških najdb iz obdobja novega veka, srednjega veka in rimske dobe.

V odloku o OPPN so za zagotavljanje varstva kulturne dediščine predvideni ukrepi skladno s smernicami Ministrstva za kulturo, ki so sestavni del OPPN (arheološka izkopavanja na območju objektov A1 in B2 po predpisanih parametrih, arheološke raziskave ob gradnji pri gradnji vseh ostalih objektov s pripadajočo zunanjo in infrastrukturno ureditvijo).

3.6.2. Varstvo narave

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij, ekološko pomembnih območij, pomembnih območij za ohranjanje biotske raznovrstnosti in območij, predvidenih za zavarovanje.

3.6.3. Varstvo voda in podtalnice

Ureditveno območje OPPN ne posega na vodno in priobalno zemljišče vodotokov in po razpoložljivih podatkih ni poplavno, plazljivo ali erozijsko ogroženo. Preko osrednjega dela območja OPPN poteka utrjen odprt padavinski jarek.

Za obravnavano lokacijo je bil izdelan Geotehnični in hidrogeološki elaborat, ki ga je v maju 2019 pod številko projekta 10 028 izdelal Geoinženiring d.o.o. Ugotovljena sestava tal na lokaciji načrtovanega objekta izkazuje menjave prodnatih in slabo nosilnih ter močno deformabilnih glinasto meljnih slojev z vmesnimi organskimi sloji (šota, organska glina) vse do končne globine raziskave tal pri 28 m. Nivo podtalnice se je v času terenskih raziskav aprila 2019 nahajal med 4,0 m in 5,0 m pod nivojem obstoječega površja (na kotah med 298 in 299 m n.v.). V času obilnih padavin se je podtalnica dvignila na nivo 1,5 m pod obstoječe površje (301,5 m n.v.).

Zaradi slabe ponikovalne sposobnosti tal na na obravnavanem območju prihaja do začasnega zastajanja vode. Izdelano je bilo Hidrološko-hidravlično poročilo (izdelovalec GEOFORMA d.o.o., št. HH-01-2021, januar 2022), s katerim je bil preverjen vpliv načrtovane gradnje na odtočne razmere padavinskega jarka in poplavno varnost območja (pluvialno dežne poplave). Ob upoštevanju v hidrološko-hidravličnem poročilu predvidenega izravnalnega ukrepa zaradi načrtovane gradnje ne bo vpliva na okoliška zemljišča. Kot izravnalni ukrep je predvidena izvedba suhega zadrževalnika kapacitete 300 m³. Suh zadrževalnik se skladno z grafičnim prikazom OPPN izvede na površini 600 m² s poglobitvijo terena v povprečju 50 cm na območju zemljišč parc. št. 903/8, 899/4 in 899/2 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Vtok v zadrževalnik mora biti na vrhu obstoječe brežine padavinskega jarka. Zaradi zagotavljanja varnosti novih stavb pred razlivanjem vode iz padavinskega jarka je treba pri projektiranju in gradnji zagotavljati vse v zgoraj navedenem hidrološko-hidravličnem poročilu predvidene ukrepe. Kletne etaže morajo biti v celoti v vodotesni izvedbi.

V skladu z izsledki raziskav je na območju predvideno globoko temeljenje objektov. Pri izvedbi izkopov za pilote je obvezen geomehanski nadzor.

Lokacija OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju z oznako VVO IIIA – podobmočje širšega VVO z milejšim vodovarstvenim režimom. Posege na tem območju je treba izvajati v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. list RS, št. 43/2015) (v nadaljevanju: Uredba) ter pridobiti vodno soglasje Direkcije RS za vode.

Vpliv načrtovane gradnje zaradi posega na vodovarstvenem območju je bil preverjen z izdelavo Hidrogeološko-hidravličnim poročilom (izdelovalec GEOFORMA d.o.o., št. HG-01-2021, januar 2022). Načrtovana gradnja ne bo imela negativnih vplivov na vodovarstveno območje, če se bodo v času gradnje in obratovanja upoštevali vsi predpisani ukrepi v zgoraj navedeni hidrogeološko hidravlični

presoji. Vodni viri na območju preiskave zaradi slabo prepustnega glinastega pokrova niso ogroženi. Prav tako zaradi glinastega pokrova ni potreben izračun relativne občutljivosti vodnega vira.

Odvajanje odpadnih vod je v OPPN usklajeno s pridobljenimi smernicami. Komunalno odpadno vodo z območja OPPN se bo preko centralnega kanalizacijskega sistema Ljubljane odvajalo na centralno čistilno napravo v Zalogu. Padavinske odpadne vode iz območja OPPN se bo po potrebi zadržalo in z interno padavinsko kanalizacijo odvajalo v obstoječ utrjen odprt odvodni jarek, ki poteka čez območje OPPN. Dimenzije zadrževalnikov je potrebno v nadaljnjih fazah projektiranja določiti s hidravličnim izračunom.

Vsa kanalizacija mora biti v vodotesni izvedbi. Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je treba preveriti vodotesnost internega kanalizacijskega omrežja s standardiziranimi postopki.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih vod mora biti Usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. list RS, št. 47/05, 45/07, 79/09, 64/12 in 98/15) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. list RS, št. 98/15).

3.6.4. Varstvo pred hrupom

Prostorske enote PE1, PE2, PE3 in JPE1 so opredeljene kot II. območje varstva pred hrupom. Prostorska enota JPE2 je opredeljena kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Iz strokovne ocene možnih pomembnih vplivov na okolje izhaja, da območje OPPN v obstoječem stanju ni preobremenjeno s hrupom. V odloku o OPPN so predvideni ukrepi za zagotavljanje varstva pred hrupom v skladu z veljavnimi predpisi.