

## UPOŠTEVANJE PRIPOMB, DANIH K DOPOLNJENEMU OSNUTKU AKTA

### I. I. PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

#### **Pripomba P.1.: občan**

Na javni obravnavi 29.3.2023 ob 17.00 smo se dogovorili, da bomo prejeli dokumente vezane na plan ureditve Tolstojeve ulice in njene nove dimenzije. Prosim, da mi dokument(e) posredujete.

#### **Stališča do pripombe P.1.:**

S.1.1. Pripomba se upošteva.

V fazi predloga OPPN je bil izdelan elaborat Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasićeve ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo-zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023. Elaborat je spremljajoče gradivo OPPN in je javno dostopen ki je kot spremljajoče gradivo predloga OPPN objavljen na spletni strani <https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi-po-zurep-2/>.

#### **Pripomba P.2.: občan**

ob pregledu Dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod ugotavljam, da so v okviru rekonstrukcije obstoječih cest s pripadajočimi objekti za nekatere ceste predvideni ukrepi, ki bistveno izboljšujejo kvaliteto bivanja obstoječemu prebivalstvu:

Zaradi priključevanja bodočih stavb na cestno omrežje je treba rekonstruirati nekatere dostopne ceste v vplivnem območju OPPN z namenom, da se izboljšata pretočnost in prometna varnost. Načrtovane so:

- rekonstrukcija Mašera-Spasićeve ulice, ki zajema rekonstrukcijo vozišča z odvodnjavanjem, hodnika za pešce in javne razsvetljave,
- rekonstrukcija Tolstojeve ulice, ki zajema rekonstrukcijo vozišča z odvodnjavanjem, hodnika za pešce in javne razsvetljave ter
- rekonstrukcija Herbersteinove ulice, ki zajema izvedbo ukrepov umirjanja motornega prometa, povečevanje udobnosti za pešce in kolesarje in rekonstrukcijo javne razsvetljave,
- rekonstrukcija Glavarjeve ulice, ki zajema: rekonstrukcijo vozišča z odvodnjavanjem, hodnika za pešce in javne razsvetljave,

Takšni ukrepi - ukrepi za umirjanje prometa (hitrostne ovire), povečevanje udobnosti (pločnik, kolesarska steza) so nujno potrebni tudi na območju Mašera - Spasićeve ulice, na zeleno označenih območjih:



Ti ukrepi so nujno potrebni za izboljšanje tako bivanjske kvalitete stanovalcev (omejevanje hrupa), kot tudi prometne varnosti. Trenutno je območje okarakterizirano kot cona 30, vendar Mašera - Spasićeve ulica zaradi dobre pretočnosti velikokrat služi kot bližnjica z Dunajske ceste na Slovenčevu cesto, kar je treba z omenjenimi ukrepi preprečiti.

### **Stališča do pripombe P.2.:**

S.2. Pripomba se upošteva.

V fazi predloga OPPN je bil izdelan elaborat Ureditve in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasičeva ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo-zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023. Skladno z izdelanim elaboratom cest je spremenjen prometni režim Mašera-Spasičeve ulice iz dvosmerne ulice v ulico z enim voznim pasom v smeri Dunajske ceste, le pri križišču z Dunaljsko cesto se ohranja krajši dvosmerni odsek. Z novo ureditvijo bo tranzitni promet zmanjšan, sprostila pa se je tudi površina za ureditev obojestranskih pasov za pešce in ločenega pasu za kolesarje za vožnjo v nasprotni smeri.

### **Pripombe P.3.: občani**

#### **P.3.1.**

Kritične točke prometne ureditve Tolstojeve:

- križišče s Slovenčevo,
- križišče s Pohorskega bataljona,
- križišče z ulico, kjer je uvoz v podzemno garažo obeh stolpnic ob Dunajski,
- umiritev prometa v smislu velikih hitrosti, ki jih avtomobili dosegajo v času izven prometnih konic,
- ureditev prometa v smislu varnosti pešcev v času prometnih konic, ko avtomobili stojijo v eno smer, v drugo pa prehitro pripeljejo (nevarnost predvsem za otroke in manjše osebe ob prečkanju ceste na prehodu za pešce, saj se jih ne vidi med visokimi stoječimi avti); to se dogaja na vseh 3 zarisanih prehodih za pešce na Tolstojevi,
- ureditev parkirišč - predvidenih parkirišč je premalo, za ureditev parkiranja predvsem za obiskovalce je pomemben režim parkirne hiše - če bo parkirna hiša zaprtega tipa, torej samo za lastnike (razni sistemi kartic za odpiranje garažnih vrat/rampe) obiskovalci ne bodo imeli nobene možnosti parkiranja, pa četudi bi bilo v garaži dovolj parkirnih mest,

#### **P.3.2.**

Osončenost hiš na Tolstojevi:

- v mnenju NIJZ je zapisano (str2/7), da je pozitivno »mnenje izdelano s predpostavko, da bodo v planu upoštevane konkretne smernice podane v nadaljevanju tega mnenja« ter da bo »Stopnja upoštevanja smernic preverjena v naslednjih fazah sprejemanja plana.«,
- v mnenju je glede osončenosti zapisano, da mora imeti glede na standard SIST DIN 5034-1:1997 Dnevna svetloba v notranjih prostorih – Splošne zahteve »vsaj en bivalni prostor osončenje, ki na sredi okna tega prostora traja 4 ure dnevno.«,
- prav tako je v mnenju NIJZ zapisano, »da mora osončenost biti zagotovljena najmanj v obsegu kot ga zahteva tehnična smernica, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah (Tehnična smernica TSG-1-004:2010 Učinkovita raba energije). »sončnemu sevanju mora biti izpostavljena površina zunanjega ovoja stavbe osončena od povprečne višine 1m nad terenom navzgor, v času 21.12. najmanj 2 uri, 21.3.in 21.9. najmanj 4 ure, 21.6. najmanj 6 ur«,
- v OPPN je določena minimalna osončenost na 21.12 najmanj 1 uro, vendar hiši T9 in T9b niti tega ne dosegata.
- na predstavitvi omenjeno otroško igrišče na strehi objekta S3, ki je predvideno kot P+2. igrišče bo moralo biti ograjeno z visoko ograjo, ki bo še dodatno metala senco na hiše severno od objekta.

#### **P.3.3.**

Odmik stavb S1 in S2 od obstoječe pozidave na Tolstojevi: opozorili smo, da odmik stavb S1 in S2 od hiš T7 do T11 ni ustrezen, da bi moral biti oddaljen 35 m, kolikor znaša najvišja točka S1.

#### **P.3.4.**

Varstvo pred hrupom: opozorili smo na področja, kjer hrup presega III. stopnjo.

### **P.3.5.**

Postavljeno je bilo konkretno vprašanje, če in kakšni posegi v privatne parcele so predvideni ob celoviti rekonstrukciji Tolstojeve.

### **P.3.6.**

Povzetek, razviden iz javne obravnave 29.3.:

Ob izgradnji predstavljenih objektov in gabaritov načrtovanih objektov je dejstvo, da se nam bo zmanjšala kvaliteta življenja, da bo izrazito povečana osenčenost hiš in vrtov severno od stavb nedopustno vplivala na psihično in fizično zdravje prebivalcev teh hiš zaradi pomanjkanja sonca, zaradi prekomerne osenčenosti bo onemogočeno tudi dosedanje delno samooskrbno vrtičkarstvo. Zaradi gradnje tako visokega in velikega objekta pa se bodo drastično zmanjšale tudi vrednosti naših nepremičnin.

### **P.3.7.**

V načrtu so poleg stanovanjskih enot tudi prostori za športne dejavnosti, zdravstveno dejavnost... V razgrnitvi načrta pa ni nikjer predvidenih javnih parkirišč.

### **P.3.8.**

Na Tolstojevi ulici imamo že nekaj časa težave s ščurki. Ko se bo prekopavala kanalizacija po Masera Spašičevi, kjer poteka odvodna voda iz Ljubljanskih mlekarn, se bojimo kaj bo šele takrat z vsemi temi ščurki.

### **P.3.9.**

Po načrtih naj bi zgradili 240 stanovanjskih enot, s tem bo prišlo tudi veliko novih otrok. Ker je Tolstojeva zelo prometno obremenjena cesta, pa še poteka tik ob osnovni šoli, se mora nujno urediti prometna varnost in s tem tudi umiriti promet po tej cesti.

### **P.3.10.**

- Z OPN MOL ID je določen največji dopusten faktor zazidanosti zemljišča  $FZ = 50 \%$ , medtem ko je z osnutkom OPPN dosežen faktor zazidanosti  $59,4 \%$ . Presežek pripravljavci sicer utemeljujejo s tem »veliko število stanovanj pridobi ozelenjene terase, ki predstavljajo ne samo kvaliteten zunanji prostor stanovanja, ampak tudi mikroklimatski prostor, ki izboljšuje pogoje bivanja v vseh etažah nad pritličjem.« ter »S stopničenjem se povečujejo tudi odmiki med fasadami znotraj načrtovanega kompleksa, s tem pa izboljšujejo pogoji osončenja načrtovanih stanovanj.« (str. 64).

Vendar se to nanaša le na prebivalce nove gradnje, medtem ko bomo z maksimalno in preseženo pozidanostjo ostali stanovalci Tolstojeve ulice, še posebej tisti na južni strani ulice, živeli v veliko manj kvalitetnem okolju in celo z nedopustno poslabšanimi razmerami bivanja. To so ugotovili celo sami pripravljavci, ki naštevajo še nadaljnje kršitve predpisov:

### **P.3.11.**

- Nekatere hiše Tolstojeve ulice bodo tako dobile manj kot 1 uro sončne svetlobe na dan preko zime (strani 71-73).

To pomeni, da naši dnevni prostori ne bodo dosegli niti normativov glede osončenja bivalnih prostorov, kar je v nasprotju s trditvijo na 53 strani, da je osončenost v okviru normativov OPN MOL ID. S pozidavo še zahodnega območja med imenovanima ulicama pa bo osončenje najverjetneje še slabše.

Hiše na južni strani Tolstojeve (in tik ob načrtovanih stavbah ~ 4 m) so naši bivalni prostori, naši vrtovi pa predstavljajo zunanjo bivalno površino, kjer sedaj tekom večine leta kvalitetno preživljamo svoj čas, omogočajo pa nam tudi delno samooskrbo, saj so na njih zelenjavni vrtovi in sadno drevje.

Zelo visoke stavbe (do 9 nadstropij), ki so po predlogu OPPN oddaljene le nekaj metrov (cca 4 m) od naših vrtov in hiš, za nas predstavljajo tudi ekonomsko ogroženost. Zaradi zelo zmanjšane osončenosti v hladnih sezonah bo onemogočeno izkoriščanje naravne toplote, ki jo osončenje sedaj omogoča v zimskem času. To nam bo povečalo stroške ogrevanja, ki pa jih ne bomo mogli nadomestiti niti s postavitvijo sončnih elektrarn, saj bi bile te večino časa v senci. OPPN pa nasprotno s sodobnimi trendi npr. sploh ne predvideva postavitve sončnih elektrarn na nove nebotičnike.

#### **P.3.12.**

- Ugotovljeno je bilo preseganje III. stopnje varstva hrupa, vendar se pripravljavec ni opredelil, kako bo to zmanjšal na predpisano raven (25 stran, slika n 34). Prav tako ni jasno ali prikazana stopnja hrupa opisuje sedanje stanje in kakšno bo to stanje po povečanem prometu, ko bodo izgrajena stavbe OPPN.

Pri najbolj sporni stavbi (S1) glede na stanovalce Tolstojeve, pripravljavci OPPN pravijo, da je upoštevana višina sosednjih stavb (približno 43 m), kar se seveda ne nanaša na hiše na Tolstojevi ulici, temveč na stolpnice ob Dunajski ulici. Torej osnutek OPPN predvideva, da bodo eno nadstropne hiše stale v senci 9 nadstropne stolpnice (str. 65), ki bo rasla le 4 m od naših parcel. Poleg zgoraj navedenega pomanjkanja osončenosti to pomeni, da prebivalci hiš iz svojih dnevnih prostorov ne bodo videli neba, kar predstavlja resno grožnjo za zdravje stanovalcev Tolstojeve.

#### **P.3.13.**

- Prometni režim. V OPPN je zapisano, da je za 240 načrtovanih stanovanj v stavbah S1, S2 in S3 treba na območju OPPN zagotoviti okvirno od 300 PM do 480 PM. V kletnih etažah pod stavbami S1, S2 in S3 je načrtovanih 301 PM.

Se pravi čisti minimum, kar kaže na zelo verjetne težave bodočih stanovalcev novih stavb pri iskanju parkirnih mest. Pomanjkanje parkirnih mest na tem območju se kaže že sedaj, saj stolpnice ob Dunajski ne zagotavljajo dovolj parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce, s povečanjem stanovanjskih in poslovnih prostorov na tem področju se bo stanje izrazito poslabšalo. Dodaten problem pa se lahko pojavi pri izvozu in uvozu na Tolstojevo, saj je Tolstojeva ulica že zdaj zelo prometno obremenjena in ob konicah vzdolž večine ulice avtomobili stojijo v obe smeri. Zato bi bilo pred potrditvijo OPPN nujno narediti resno prometno študijo (tudi v povezavi z zgoraj omenjenim hrupom).

#### **P.3.14.**

- Zelene površine

Pripravljavci OPPN se pohvalijo, da njihova površina presega minimalno določene zahteve. Vendar je večina teh površin, na strehah stavb, ki seveda ne bodo javno dostopne. Načrtovana drevesa pa so stlačena ob zunanji rob OPPN.

### **Stališča do pripombe P.3.:**

#### **S.3.1. Pripomba glede prometne ureditve Tolstojeve ulice se upošteva.**

V fazi predloga OPPN je bil izdelan elaborat Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasićeve ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo-zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023. Na križiščih s Slovenčevo in Dunajsko cesto so za zagotavljanje prometne pretočnosti načrtovani dodatni pasovi. Križišče s Slovenčevo in vsa križišča priključkov so načrtovana kot dvignjeni platoji za umirjanje prometa. Dodatno se promet umirja z ožjim voziščem Tolstojeve ulice brez sredinske črte.

Glede ureditve mirujočega prometa pojasnujemo, da OPPN določa minimalno število parkirnih mest glede na izdelani mobilnostni načrt ob upoštevanju Celostne prometne strategije MOL. Že v dopolnjenem osnutku odloka je navedeno, da morajo biti parkirna mesta za obiskovalce jasno označena in namenjena izključno obiskovalcem. Z ustrezno tehnično rešitvijo mora biti obiskovalcem

ves čas omogočen dostop do parkirnih mest, ki so jim namenjena.

### **S.3.2. Pripomba glede osončenja se delno upošteva.**

Na območju MOL so zahteve glede osončenja stavb določene z 91. členom OPN MOL ID. V Tehnični smernici za graditev TSG-1-004: 2010 Učinkovita raba energije točka 0.1.3b določa razmerje med prostorskim aktom in to smernico: »Člen pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah, ki določa zahteve za arhitekturno oblikovanje in umeščanje stavb v prostor (arhitekturna zasnova), je oblikovan tako, da namenoma uporablja manj zavezujoče oblike urejanja materije, na primer »da je v največji možni meri«, »ustrezno«, »kar najbolj ugodno«, »optimalno«. Na ta način je zagotovljena nekonfliktna navezava na določbe veljavnih prostorskih aktov. V praksi to pomeni iskanje takšnih arhitekturnih in tehničnih rešitev, ki izpolnjujejo tako zahteve prostorskih aktov kot tudi zahteve predpisov o učinkoviti rabi energije.«.

V fazi dopolnjenega osnutka OPPN 374 namembnost prostorov, za katere je bil ugotovljen prekomerni vpliv na osončenje zaradi načrtovanih stavb, ni bila poznana. Z OPPN so bila predvidena dopustna odstopanja, ki bi omogočila prilagoditev volumna, če bi se izkazalo, da gre za prostore, katerim je treba zagotavljati osončenje. V fazi predloga OPPN je volumen načrtovane stavbe na severni strani znižan in preoblikovan tako, da so v celoti izpolnjeni pogoji glede osončenja sosednjih stavb v skladu z 91. členom OPN MOL ID, kar je dokazano s strokovno podlago Analiza osončenosti in preveritev skladnosti zasnove stanovanjske soseske OPPN 374, Gradbeni inštitut ZRMK, št. DN 2002170, maj 2023, ki je del spremljajočega gradiva OPPN. Pripomba se upošteva tudi v delu, ki se nanaša na ograjo na stavbi z oznako S2 (v dopolnjenem osnutku S3). 3. odstavek 12. člena odloka OPPN je dopolnjen z določilom, da mora biti zaščitna ograja transparentna, kar pomeni, da slednja ne bo dodatno zasenčila stavb severno od načrtovane stavbe.

### **S.3.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na odmike, delno upošteva.**

Določila 21. odstavka 24. člena OPN MOL ID veljajo le med stavbami tipa V, VS in C, ki so višje kot 14 m. Odmiki stavb tipa V od nižjih stavb in od stavb z drugo tipologijo so v OPN MOL ID regulirani z drugimi določili (odmik od parcelnih mej, osončenje, požarna varnost...), kar je bilo v vseh fazah priprave OPPN upoštevano. Ne glede na to pa je bil v fazi predloga OPPN načrtovani objekt problikovan in znižan na severni strani. S tem je vpliv na obstoječe stavbe na severni strani območja OPPN zmanjšan, odmiki višjih delov stavbe od sosednjih objektov na severni strani pa so se povečali.

### **S.3.4. Pripomba se v delu, ki se nanaša na hrup, upošteva:**

Karta hrupa iz grafičnega dela prikaza stanja prostora v OPN MOL ID prikazuje obstoječe stanje hrupa, pred načrtovanimi posegi. Iz karte je razvidno, da je pas zemljišč na severni in južni strani Tolstojeve ulice v območju prekomerne obremenitve s hrupom že sedaj, v obstoječem stanju.

V fazi priprave predloga OPPN je bila izdelan elaborat Strokovna ocena obremenitve s hrupom med gradnjo in obratovanjem, strokovna podlaga za OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, Epi spektrum d.o.o., št. 2023-011, september 2023. Na podlagi izdelanega elaborata so z OPPN določeni ukrepi za zmanjšanje emisij hrupa v času gradnje (zahteve glede uporabe mehanizacije ter ureditve in organizacije gradnje, med drugim tudi izvedba polne gradbiščne ograje z višino 2,5 m na severni, zahodni in južni meji območja gradbišča) ter v času obratovanja (protihrupna izolacija prostorov, v katerih so hrupnejši agregati in naprave). Z OPPN je določena tudi obveznost investitorjev za izvajanje monitoringa hrupa v času gradnje in obratovanja. Ob upoštevanju navedenih ukrepov zaradi načrtovanih posegov ne bo prekomernega vpliva na sosednje stavbe ob Tolstojevi ulici niti v času gradnje niti v času obratovanja.

### **S.3.5. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na poseganje na zasebna zemljišča pri rekonstrukciji Tolstojeve ulice:**

Pri načrtovanju rekonstrukcije Tolstojeve ulice so se primarno iskale rešitve na zemljiših v lasti MOL, vendar pa se zaradi zagotavljanja ustrezne pretočnosti in prometne varnosti manjšim posegom na nekatera zemljišča v zasebni lasti ni bilo mogoče izogniti (p.št. 296/2, 267/2, 297/1 in 964, vse k.o. 1736 Brinje I). MOL bo moral s strani lastnikov pridobiti pravico graditi ali v nasprotnem primeru ustrezno prilagoditi tehnične rešitve.

**S.3.6. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na kvaliteto življenja v sosednjih nepremičninah**  
Prostorski in drugi predpisi ne določajo drugih meril glede zagotavljanja osončenosti sosednjih stavb in pripadajočih funkcionalnih površin, razen glede osončenosti določenih notranjih prostorov.

S preoblikovanjem volumna načrtovane stavbe je bil v fazi predloga vpliv na sosednje stavbe zmanjšan, s strokovnimi podlagami, ki so del spremljajočega gradiva OPPN, pa je dokazano, da načrtovana gradnje ne bo prekomerno vplivala na sosednje stavbe. Z ureditvijo sedaj degradiranega območja se bo kakovost prostora izboljšala, kar bo ugodno vplivalo tudi na vrednost nepremičnin v neposredni bližini.

**S.3.7. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na zagotavljanje parkirišč za obiskovalce spremljajočih sprogramov v stavbah:**

Z OPPN 374 ni načrtovanih novih javnih parkirnih mest, vsa parkirišča za nove dejavnosti se zagotavljajo v kletnih etažah stavb, parkirni režim bo omogočal dostop do parkirišč za obiskovalce.

**S.3.8. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na težave s ščurki:**

Služba VO-KA s problematiko prisotnosti ščurkov ni seznanjena, pri dosedanjih pregledih kanalizacije pa te težave tudi ni zaznala. Stanovalcem Tolstojeve ulice zato predlagamo, da se ob ponovnem pojavu povečane prisotnosti ščurkov obrnejo na pooblaščen družbo, ki se ukvarja z dezinsekcijo, da ugotovi pravi izvor težave in predlaga ustrezne ukrepe.

**S.3.9. Pripomba se v delu, ki se nanaša na zagotavljanje varnih poti za otroke, upošteva:**

Kot je že pojasnjeno v stališču pod zaporedno številko S.3.1., je v fazi predloga OPPN izdelan načrt rekonstrukcije Tolstojeve ulice z ukrepi za zagotavljanje prometne varnosti. Rekonstrukcija Tolstojeve ulice je pogoj za uporabo načrtovane stavbe v območju OPPN in mora biti zaključena najkasneje do dokončanja gradnje te stavbe.

**S.3.10. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na faktor zazidanosti FZ:**

Doseženi FZ je bil v fazi dopolnjenega osnutka utemeljen na podlagi 98. člena OPN MOL ID, ki pogojno dopušča odstopanja. V fazi predloga OPPN je volumen stavbe preoblikovan, s čemer se je nekoliko zmanjšala tudi zazidana površina stavbe. Faktor zazidanosti na gradbeni parceli načrtovane stavbe je tako 49 %, na parcelah obstoječih stavb faktor izrabe znaša 69 %, faktor izrabe preračunan na celotno PE2 pa je  $FZ = 57 \%$ , kar je na podlagi 98. člena OPN MOL ID pogojno dopustno. Do preseženega FZ prihaja zaradi večje stopnje zazidanosti na parceli obstoječe stare tiskarne, ki se ohranja kot kulturni spomenik, ter zaradi terasaste zasnove stavbe, pri kateri je značilna večja zazidana površina kot pri kompaktem objektu. Ozelenjene terase pomenijo boljše pogoje za bivanje stanovalcev in ustvarjajo ugodnejšo mikroklimo naselja, pri zasnovi pa sta izpolnjena tudi predpisana pogoja za dopustno preseganje FZ, to je zagotovitev faktorjev FBP, FZP in zadostnega števila parkirnih mest.

**S.3.11. Stališče do dela pripombe, ki se nanaša na osončenje, je že podano pod zaporedno številko S.3.2.**

**S.3.12. Stališče do dela pripombe, ki se nanaša na hrup, je že podano pod zaporedno številko S.3.4.**

**S.3.13. Pojasnilo k pripombi, ki se nanaša na mirujoči promet:**

Potrebno število parkirnih mest je v OPPN določeno z normativi za posamezno dejavnost ter bo odvisno od števila in strukture stanovanj ter spremljajočih programov v stavbah. V obrazložitvi OPPN so prikazani izračuni glede na različne programe in okviren razpon pričakovanega števila parkirnih mest. V fazi predloga je v grafičnem delu v dveh kletnih etažah načrtovane stavbe prikazanih 376 parkirnih mest, v nadaljnjih fazah projektiranja pa je to število mogoče spremeniti (npr. z optimizacijo zasnove kletnih etaž ali z dodano tretjo parkirno etažo). Končno število potrebnih parkirnih mest bo določeno računsko v skladu z normativom iz OPPN v fazi priprave Dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja - DGD na podlagi dejanskega števila stanovanj in kapacitete spremljajočih programov. V kleti načrtovane stavbe bo treba v celoti zagotoviti zahtevano število parkirnih mest

oziroma razpoložljivim parkirnim kapacitetam prilagoditi program. OPPN dopušča tudi izvedbo dodatnih parkirnih mest za okoliške stanovalce, če bo za to izkazan interes in sklenjen ustrezen dogovor z investitorjem. Pojasnjujemo tudi, da je uvoz v garažo nove stavbe načrtovan z Mašera-Spasićeve. Uvoz s Tolstojeve se bo uporabljal kot do sedaj le za dostop do kletnih etaž obstoječih poslovnih stavb na naslovih Dunajska cesta 117 in 129 ter za dostop komunalnih in intervencijskih vozil.

#### **S.3.14. Pripomba se v delu, ki se nanaša na zelene površine, delno upošteva:**

Od skupaj zahtevanih 4.810 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih zelenih površin jih je do največ 500 m<sup>2</sup> še vedno dopustno zagotoviti na strehi načrtovane stavbe v skladu z normativi OPN MOL ID, ki veljajo za zemljišča v 100 m širokem pasu ob Dunajski cesti. V fazi predloga OPPN je bila zasnova prilagojena, zahtevani delež zelenih površin na raščenem terenu se zagotavlja na površinah, ki omogočajo saditev visokih dreves in ponikanje vode v podtalje, zahtevana je tudi zasaditev visokih dreves v območju diagonalne pešpoti, ki poteka po strehi kleti. Odlok je v fazi predloga OPPN dopolnjen z določilom, da v zahtevano kvoto raščenege terena se šteje le raščen teren s sklenjeno površino najmanj 200 m<sup>2</sup> in širino najmanj 4,00 m. Dodano je tudi določilo, da ograjevanje zunanjih površin v območju OPPN ni dopustno, s čemer bo omogočen dostop do zunanjih površin v območju OPPN tudi okoliškimi stanovalcem.

#### **Pripomba P.4.: občan**

Spoštovani, v imenu EL stavbe na naslovu Glavarjeva ulica 16, 1000 Ljubljana v zvezi z javno razgrnitvijo Odloka o OPPN 374 naprošam za pojasnila:

##### **P.4.1.**

- Ali oziroma kako namerava MOL preprečiti, da se ne zgradi več oziroma še ena soseska tipa Glavarjeva rezidenca - vezano na 13. člen (stran 9); točki 6 in 9. S sosesko zaprtega tipa se namreč preprečijo vsem okoliškim stanovalcem uporabo zelenih javnih površin, medtem ko novi stanovalci pa lahko uporabljajo okoliške javne površine.

##### **P.4.2.**

- Kako misli MOL urediti vodovodne in kanalizacijske sisteme, tudi za meteorno in odpadno vodo, saj se celoten sistem zgrinja na Mašera-Spasićevo in Dunajsko cesto? Navedeno namreč pomeni več ljudi, kar pa pomeni dodatne obremenitve tudi za omrežje, ki je že tako preobremenjeno.

Za odgovore se vam vnaprej zahvaljujem.

#### **Stališča do pripombe P.4.:**

##### **S.4.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na ograjevanje soseske, upošteva:**

Ograjevanje zunanjih površin v območju OPPN ni dopustno, s čemer bo omogočen dostop do zunanjih površin v območju OPPN tudi okoliškimi stanovalcem. Zaradi jasnosti je v 13. členu odloka v fazi predloga OPPN dodano določilo, da ograjevanje zunanjih površin v območju OPPN ni dopustno.

##### **S.4.2. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na vodovodno in kanalizacijsko omrežje:**

K pripravi OPPN je bilo vključeno tudi podjetje VO-KA Snaga, ki v svojih smernicah in mnenjih ugotavlja, da obstoječim komunalnim vodom ni treba povečati kapacitet zaradi načrtovane gradnje. Ne glede na to pa se v sklopu rekonstrukcije okoliških cest načrtuje tudi obnova infrastrukturnih vodov, če se izkaže, da so dotrajani.

#### **Pripomba P.5.: občan**

##### **P.5.1.**

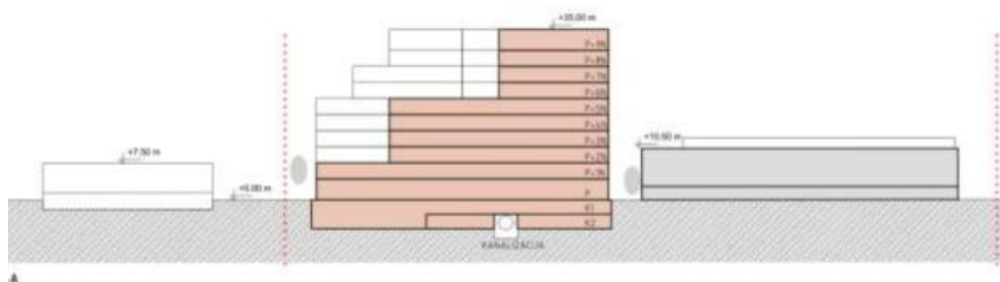
**Sprememba višine predvidenega objekta iz P+5 in P+7 na P+9 oziroma 35m višine**

V dokumentu »IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN 374 MED TOLSTOJEVO IN

MAŠERASPASIĆEVO – VZHOD«, katere Investitor je TOLSTOJEVA, poslovanje z nepremičninami d.o.o. Kržičeva ulica 3 1000 Ljubljana, številka naloge: UP 21-008-IZH, z datumom november 2021 je na strani 7 zapisano:

*Z OPN MOL ID višina ni določena oziroma jo posredno določajo drugi urbanistični parametri. Načrtovane stavbe naj ne presegajo višine obstoječih večstanovanjskih stavb na sosednjih zemljiščih, ki so visoke od P+5 do P+7.*

V Predlogu za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana, ki ga je pripravil Oddelek za urejanje prostora, številka 35021-29/2021-106, z dne 31.1.2023, je na strani 31 in 32 zapisano, da naj bi bila stavba visoka 35 m oziroma etažnost stavb S1 in S2 znaša P+9.



Kaj se je zgodilo v času od novembra 2021 do januarja 2023 z višino sosednjih objektov, da ste v predlogu iz prvotnih od P+5 do P+7 dovolili povišanje na P+9 oziroma na 35 m. V dokumentaciji, ki ste jo izdelali je razvidno, da je višina sosednjih objektov in sicer Tiskarna na desni in objekta na desni strani predvidenih stavb S1 in S2 znatno nižja.

**REŠITEV:** Načrtovane stavbe naj ne presegajo višine obstoječih večstanovanjskih stavb na sosednjih zemljiščih.

#### P.5.2.

Predviden rok izvedbe gradnje objektov je 3 leta po sprejetju OPPN. Izvedenih bo 240 novih stanovanj, oziroma vseljeno 720 novih stanovalcev in približno 480 novih avtomobilov s parkirnim mestom v garaži objekta. V Odloku o spremembah proračuna MOL za leto 2023 ni omenjena rekonstrukcija cest. Prav tako ni v planu JP VOKASNAGA predvidena obnove dotrajane kanalizacijskega omrežja in ne vodovodnega omrežja.

V Predlogu za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana, ki ga je pripravil Oddelek za urejanje prostora, številka 35021-29/2021-106, z dne 31.1.2023 ste zapisali:

*»Glede na veljavna normativa v OPN MOL ID za izračun zmogljivosti objektov predšolske vzgoje in osnovnih šol bo načrtovana prostorska ureditev generirala 43 predšolskih otrok in 58 osnovnošolskih otrok.*

*Izračun števila predšolskih otrok:*

*240 stanovanj x 3 osebe = 720 stanovalcev x 6% = 43 predšolskih otrok oz. 2 oddelka vrtca.*

*Izračun števila osnovnošolskih otrok:*

*240 stanovanj x 3 osebe = 720 stanovalcev x 8% = 58 osnovnošolskih otrok oz. 2 oddelka šole«.*

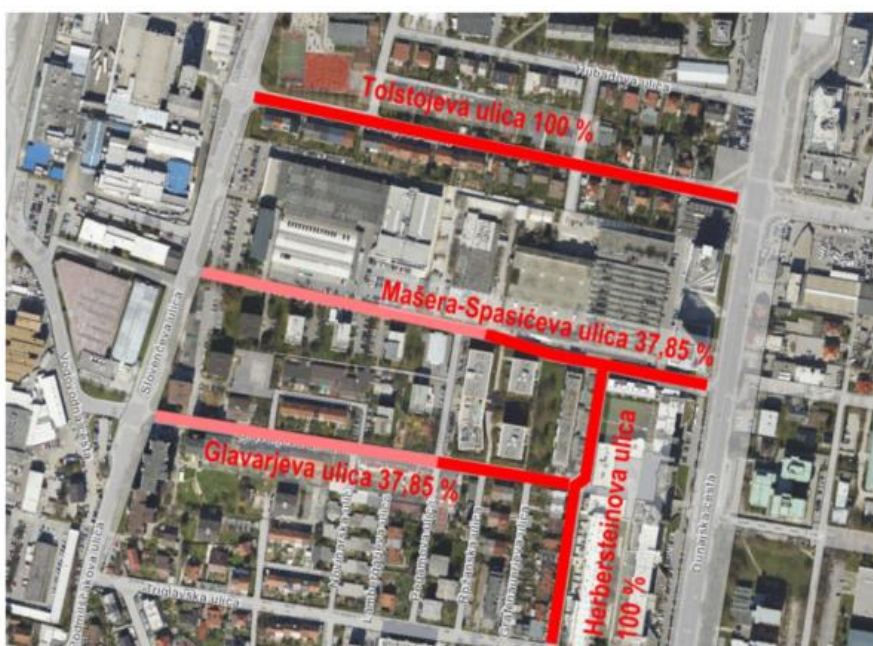
V Odloku o spremembah proračuna MOL za leto 2023 ste odprli NRP 7560-21-1019 OŠ FRANCETA BEVKA - CELOVITA PRENOVA OBJEKTA (SRPI) in predvideli celovito prenovu objekta šole s prostorsko reorganizacijo ter vzpostavitvijo novih oddelkov. V spremembah proračuna MOL za leto 2023 so sredstva predvidena v višini 5.757.557 EUR do leta 31.12.2025.



V Predlogu za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana, ki ga je pripravil Oddelek za urejanje prostora, številka 35021-29/2021-106, z dne 31.1.2023 ste zapisali:

»Zaradi priključevanja bodočih stavb na cestno omrežje je treba rekonstruirati nekatere dostopne ceste v vplivnem območju OPPN z namenom, da se izboljšata pretočnost in prometna varnost. Načrtovane so:

- rekonstrukcija Mašera-Spasićeve ulice, ki zajema rekonstrukcijo vozišča z odvodnjavanjem, hodnika za pešce in javne razsvetljave,
- rekonstrukcija Tolstojeve ulice, ki zajema rekonstrukcijo vozišča z odvodnjavanjem, hodnika za pešce in javne razsvetljave ter
- rekonstrukcija Herbersteinove ulice, ki zajema izvedbo ukrepov umirjanja motornega prometa, povečevanje udobnosti za pešce in kolesarje in rekonstrukcijo javne razsvetljave.
- rekonstrukcija Glavarjeve ulice, ki zajema: rekonstrukcijo vozišča z odvodnjavanjem, hodnika za pešce in javne razsvetljave.



Slika 3: Prikaz cest, načrtovanih za rekonstrukcijo, z deleži vrednosti od celotne investicije, ki predstavlja strošek komunalnega opremljanja zemljišč za predmetni OPPN

V Odloku o spremembah proračuna MOL za leto 2023 ni nikjer odprtega NRP-ja oziroma predvidenih sredstev za rekonstrukcijo Mašera-Spasićeve ulice, rekonstrukcijo Tolstojeve ulice, rekonstrukcijo Herbersteinove ulice in rekonstrukcijo Glavarjeve ulice. Glede na dotrajanost obstoječih vodov in sicer vročevodno omrežje, toplovodno omrežje, vodovodno omrežje in kanalizacijsko omrežje je potrebna ureditev območja v celoti. Tako, kot ste predvideli sredstva za prenovo OŠ Franceta Bevka do leta 2025, je potrebno pričeti z pridobitvijo projektne dokumentacije za voziščno konstrukcijo s pripadajočim omrežjem na območju Slike 3 za predmetni OPPN. Pomembna je istočasnost izvedbe celotnega območja.

**REŠITEV:** Izdelava idejne zasnove za prometno ureditev celotnega območja.

### P.5.3.

**Urejanje in izboljšanje prometne varnosti otrok ni zaslediti na območju urejanja prostora.**

V zapisu predstavitve je omenjena samo prometna varnost pri rekonstrukciji Herbersteinove ulice, ki zajema izvedbo ukrepov umirjanja motornega prometa, povečevanje udobnosti za pešce in kolesarje in rekonstrukcijo javne razsvetljave.

Prometna varnost pri rekonstrukciji Mašera-Spasićeve ulice, rekonstrukciji Tolstojeve ulice in rekonstrukcijo Glavarjeve ulice ni omenjena v OPPN. Potrebna je celovita ureditev območja prometa. Tovorni promet je potrebno po najkrajši razdalji pripeljati na severno obvoznico.

**REŠITEV: Enosmerna ureditev prečnih cest na tem območju in s tem zagotovitev večjih površin za pešce ter kolesarje.**

#### P.5.4.

##### Prikaz zadostnih zelenih površin.

Prosim za posredovanje dokumenta kjer je razvidno, da je v sklopu odprtih bivalnih površin zagotovljenih najmanj 7,50 m<sup>2</sup> površin na stanovanje, namenjenih za otroška igrišča, in najmanj 5 m<sup>2</sup> površin za rekreacijo in druženje stanovalcev.

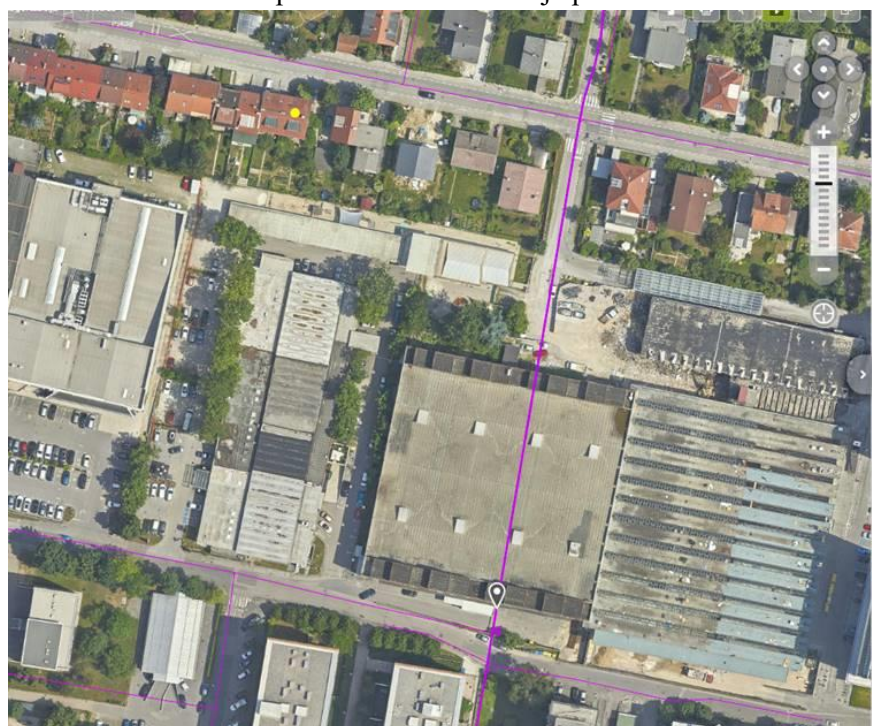
Zagotovitev odprtih bivalnih površin v prostorski enoti PE2 najmanj 650 m<sup>2</sup> dodatnih zelenih površin, od tega jih je 80 m<sup>2</sup> dopustno zagotoviti na strehi stavbe S3, najmanj 570 m<sup>2</sup> pa mora biti zagotovljenih na raščnem terenu.

#### P.5.5.

##### Primarno kanalizacijsko omrežje, mešani sistem profil 2100 cm, leto izgradnje 1964

Na širšem območju poteka javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. Prek zahodnega dela območja poteka zbiralnik A1 DN 2100. V Tolstojevi ulici poteka javni kanal za odpadne komunalne vode B DN 400. V vzhodnem delu Mašera-Spasićeve ulice poteka odsek javne kanalizacije za odvod komunalne in padavinske vode PVC DN 250, v zahodnem delu pa javni kanal DN 700, obnovljen po metodi brez iztoka.

Glede na dotrajanost kanalizacijskega omrežja celotnega območja, je potrebno le-to v celoti obnoviti ter kanal A1 DN 2100 prestaviti izven območja pozidave.

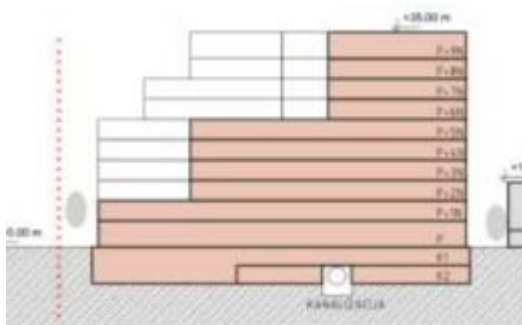


Izbrana lokacija:	
GKY:	462433
GKX:	103607
Lat(WGS84):	46,075579° (46°04'32")
Lon(WGS84):	14,509530° (14°30'34")
E (D96/TM):	462062
N (D96/TM):	104093

KANALIZACIJA (14.7.2020)	
Kanalizacija primarno omrežje	
Tip omrežja	Primarno omrežje
Sistem	Mešan sistem
Material	B
Profil	2100
Leto	1964
Funkcija	Omrežje
Status	V obratovanju
Omrežje	OMREŽJE LJUBLJANA
Opis VOKA	ZB.A1
Upravitavec	JP VOKA SNAGA

**Sloji brez preseka:**  
Kanalizacija - večji objekti; Kanalizacija - manjši objekti; Kanalizacija sekundarno omrežje  
Kanalizacija - območja večjih objektov; Kanalizacija - območja manjših objektov

Glede na vaš prikaz, nameravate mešani sistem kanalizacijskega omrežja, zgrajenega leto 1964 imenovanega A1 DN 2100, katerega vrh se nahaja približno na globini 5 m »obleči« v kletno etažo K2, kot ste to lepo prikazali na prerezu objekta.



V primeru ugotovljenih geoloških raziskav, za kar ne dvomim da bodo izvedene, se bo po potrebi izvedla tudi kletna etaža K3 in bo dejansko novozgrajeni objekt zaobjel mešani sistem kanalizacijskega omrežja, zgrajenega leto 1964 imenovanega A1 DN 2100.

**Pri projektiranju in umeščanju objektov je potrebno zagotoviti določene odmike od obstoječih vodov. Kako zagotovitev odmikov predvideva dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod?**

**REŠITEV:** Prestavitev kanalizacije izven območja pozidave, kot ga Mestna občina Ljubljana izvaja pri prestavitvi kanalizacije ob Vilharjevi cesti zaradi gradnje poslovno trgovskega objekta.

**Stališča do pripombe P.5.1.:**

**S.5.1. Pripomba, se v delu, ki se nanaša na etažnost načrtovane stavbe, ne upošteva:**

Izhodišča, izdelana v novembru 2021, služijo kot gradivo za pridobitev predhodnih smernic in usmeritev za pripravo variantnih rešitev. Za območje OPPN 374 višinski gabarit stavb z OPN MOL ID ni določen. Višine stavb so bile določene na podlagi izbrane variantne rešitve, ki predvideva postopno nižanje višinskih gabaritov v smeri od Dunajske ceste (P+11) preko območja OPPN 374 (P+9) do načrtovane pozidave v OPPN 132 na zahodni strani (z OPN MOL ID določen gabarit do P+6). V fazi priprave predloga OPPN so bili volumni preoblikovani na način, da je najvišji volumen stavbe ohranjen le v delih, ki so odmaknjeni od sosednjih stavb, na stiku s sosednjimi stavbami pa je nižji, s čemer je zmanjšan vpliv na sosednje stavbe, zagotovljeno pa je tudi osnočenje sosednjih stavb v skladu z normativi OPN MOL ID.

**S.5.2. Pripomba se v delu, ki se nanaša na načrtovanje javne infrastrukture, upošteva.**

V fazi predloga OPPN je bil izdelan elaborat Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasićevo ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo-zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023. V OPPN je določeno, da sta ureditev Mašera-Spasićeve ulice in Tolstojeve ulice pogoj za gradnjo načrtovanih stavb. Ureditev cest bo potekala sočasno z gradnjo načrtovane stavbe in mora biti zaključena najkasneje do pričetka uporabe stavbe, sredstva za ureditev obeh cest pa bodo zagotovljena iz komunalnega prispevka za načrtovano gradnjo. Sočasno z ureditvijo cest bo potekala tudi prenova javne infrastrukture, če se bo izkazalo, da je dotrajana.

**S.5.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na enosmerno prometno ureditev, delno upošteva.**

Skladno s predhodno navedeno idejno zasnovo je načrtovana enosmerna ureditev Mašera-Spasičeve ulice (razen na odseku med uvozom k poslovnima stolpnicama na naslovih Dunajska 117 in 119 ter križiščem z Dunajsko cesto), na Tolstojevi ulici pa je ohranjen dvosmerni prometni režim. Enosmerni sta tudi Herbersteinova ulica in Glavarjeva ulica. Na vseh omenjenih cestah so načrtovani ukrepi za umirjanje prometa ter varne površine za pešce in kolesarje. Načrtovana je tudi ureditev križišč z Dunajsko in Slovenčevo cesto, s čemer bo zagotovljena ustrezna prometna pretočnost.

#### **S.5.4. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na prikaz odprtih bivalnih površin**

Z odlokom OPPN so določene zahteve glede najmanjšega obsega odprtih bivalnih površin in zelenih površin na raščenem terenu, ki bodo konkretno določene in oblikovane v fazi DGD v načrtu arhitekture in zunanje ureditve. V spremljajočem gradivu Obrazložitev in utemeljitev OPPN (poglavje 4.5. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin) so izračuni in grafični prikazi, s katerimi je utemeljeno, da je pri predlagani zasnovi zahtevane odprte bivalne površine ter zelene površine na raščenem terenu mogoče zagotoviti.

#### **Stališča do pripombe P.5.5.:**

S.5.5. Pripomba se ne upošteva.

Kanalizacijskega zbiralnika A1 DN 2100 zaradi zagotavljanja potrebnega padca ni mogoče prestaviti. Tehnična rešitev, prikazana v grafičnem delu OPPN 374, je usklajena z upravljavcem JP VOKA SNAGA d.o.o., prav tako je pridobljeno njihovo pozitivno mnenje k OPPN. Tudi v primeru dodatne, tretje kletne etaže, bo treba rešitev uskladiti z JP VO-KA Snaga, d.o.o., ter skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo stavb, pridobiti pozitivno mnenje k projektnim rešitvam.

#### **Pripomba P.6.:**

Modra pikica  
Mašera Spasičeva 8  
1000 Ljubljana

#### **P.6.1.**

- SZ del meje OPPN naj se spremeni na način, da ne vključuje stavbe na naslovu Tolstojeva 9a, z znakom 2636-87/7-0, št4evilka stavbe 47 in 2636.87/14-0, Parcelna številka 87/7, 87/14, 87/4 k.o. Bežigrad.

#### **P.6.2.**

- potrebno je zagotoviti varnost pri rušitvi objekta Tolstojeva 9a, saj s steno meji na objekt Mašera Spasičeva 8, v katerem se nahaja vrtec Modra pikica, stena meji stanovanje in garažo vrtca, kar se nadaljuje v prostore vrtca, kjer so otroci in zaposleni. Prav tako je potrebno po rušitvi vzpostaviti začetno stanje - narediti fasado na objektu, ki ostaja.

- rušenje objekta in dela na zelenih površinah vrtca naj se ne začne pred 30. 9. 2023, saj bo v objektu in na pripadajočem vrtu še potekala dejavnost vrtca.

- po rušitvi naj se zagotovi zaščitna ograja med Tolstojevo 9a ter Mašera Spasičeva 8, Ljubljana, saj bo v objektu Mašera Spasičeva 8 še naprej potekala dejavnost predšolske vzgoje. Hkrati je potrebno zagotoviti varnost ter biti pri rušitvi še posebej pozoren na to, da je v neposredni bližini - na meji z gradnjo - vrtec

- rušitvena in druga hrupna ter prašna dela naj potekajo izven obratovalnega časa vrtca (v popoldanski urah in čez vikende)

- v kolikor bi katerakoli druga dela izvajali tudi v času obratovanja vrtca, naj se pri tem poskrbi za čim manjši hrup. Med urami 12.00 in 15.00 naj se poskrbi za popolnoma brezhrupno delovanje.

- rušitvena in druga dela naj se izvaja na način, ki v največji možni meri preprečuje širitev prahu (polivanje z vodo ipd.)

- vrtec Modra pikica naj bo pravočasno ter ves čas rušitve in gradnje seznanjen z načrti

#### **P.6.3.**

Splošna pripomba:

- predlagamo ohranitev vseh odraslih in zdravih dreves na območju OPPN. Načrti naj se prilagodijo temu.

## **Stališča do pripombe P.6.1.:**

### **S.3.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na spremembo meje območja OPPN, ne upošteva.**

Skladno z dogovorom med lastnikom nepremičnine Tolstojeva 9a in investitorjem načrtovane stavbe v območju OPPN bo stavba Tolstojeva 9a odstranjena, pripadajoče zemljišče pa bo priključeno h gradbeni parceli načrtovane stavbe. Po zagotovitvi lastnika stavbe Tolstojeva 9a je vrtec o tem obveščen in se bo moral prostorsko omejiti znotraj stavbe na naslovu Mašera-Spasičeva 8.

### **S.6.2. Pripomba se v delu, ki se nanaša na varnost otrok ter na prašenje in hrup v času gradnje, upošteva.**

27. člen odloka je bil ustrezno dopolnjen. V času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje. Prav tako je bil dopolnjen 28. člen odloka, ki nalaga ustrezne ukrepe za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo.

50. člen odloka je že v fazi dopolnjenega osnutka določal ukrepe za mehansko stabilnost sosednjih stavb, v fazi predloga pa je bil dopolnjen z zahtevo, da investitor v času gradnje vrtec obvesti o hrupnejših delih in delih, kjer so pričakovane večje količine prahu, najmanj en dan pred pričekom takih del. Sočasno z odstranitvijo stavbe R2 je treba izvesti toplotno izolacijo in fasado ter po potrebi tudi konstrukcijsko sanacijo vzhodne stene stavbe na zemljišču 87/4 v k.o. 2636 Bežigrad.

### **S.6.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na odstranitev dreves, ne upošteva.**

V območju ni kakovostnih odraslih dreves, razen lipe, ki bo zaradi načrtovane gradnje odstranjena. Na severozahodni strani območja pa je zagotovljen raščen teren za zasaditev skupine novih visokoraslih dreves.

## **Pripomba P.7.: občan**

Otrok bo šel v šolo dr. Franceta Bevka, pa me zanima kaj in kdaj se bo dogajalo 'čez cesto'.

Na koga se lahko obrnem glede OPPN-jev št. 374 in 132? Kako daleč so projekti? Je kje možen vpogled? O OPPN-ju 374 se še najde kak načrt na internetu, za 132 pa ne najdem ničesar.

("Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo, vzhod IN zahod).

Če bosta omenjena OPPN-ja namenjena stanovanjem - je sočasno predvidena širitev kapacitet šole? Kako bo potekal pouk tekom gradnje?

## **Stališča do pripombe P.7.:**

S.7. Pojasnilo k pripombi.

Podatki o prostorskih aktih v pripravi so javno objavljeni na spletni strani:

<https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi/>

Širitev kapacitet šole v sklopu OPPN 374 ni predvidena. Skladno s podatki MOL, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, bo prostor za osnovnošolce iz obeh območij mogoče zagotoviti v Osnovni šoli Franceta Bevka.

## **Pripombe P.8.: sedem občanov**

### **P.8.1.**

Pripombo dajalci kot neposredni severni sosedje območja urejanja prostora z OPPN nasprotujejo predstavljeni pozidavi območja že iz temeljnih razlogov:

- predvidena je gosta poselitev območja z novimi 240 stanovanji, praktično brez raščenega zelenja, z višino objektov proti severu območja do 35 metrov nad terenom in to zgolj 4,0 metre od parcelne meje z enostanovanjskimi družinskimi hišami,
- nameravan poseg bo bistveno poslabšal bivanjske razmere pripombodajalcev, saj bo popolnoma zaprl njihovo južno stran z načrtovanim objektom do višine 35 metrov nad terenom, kar pomeni grob odvzem dnevne svetlobe v bivalnih prostorov objektov, pri čemer že sam dopolnjen predlog OPPN 374 ugotavlja nezadostno osončenost objektov na parcelah št. 290/3 in 291/3, k.o. 2636 Bežigrad, pri čemer je že sedaj moč te vplive jasno oceniti, saj zemeljska os in s tem pot sonca nista variabilni spremenljivki,

- nesorazmerno, na rovaš izgradnje megalomanskih stanovanjskih stavb, se bodo poslabšali bivanjski pogoji v stavbah, prav tako bo bistveno okrnjena uporabnost parcel pripombodajalcev zaradi odsotnosti sončne svetlobe, kar bo onemogočalo izrabo za vrtove in sadno drevje, ki imajo tako estetski, kot funkcionalni pomen (samooskrba), pri čemer gre za zunanjo, odprto bivalno površino,
- bistveno zmanjšano bi bilo tudi sončno sevanje objektov pripombodajalcev in s tem povzročene toplotne izgube, nadalje tudi onemogočena izvedba ukrepov izrabe OVE s postavitvijo fotovoltaičnih elektrarn na strehe objektov (kar je sedaj mogoče),
- povečan bo promet in s tem hrup, pri čemer je že sedanja zatečena situacija alarmantna, saj ni zagotovljenega zadostnega števila parkirnih mest že za obstoječe objekte, Tolstojeva ulica pa je v času prometnih konic preplavljena s prometom, čeprav ker za izključno stanovanjsko sosesko družinskih hiš, kar že sedaj povzroča težave pri uvozu in izvozu na Tolstojevo ulico iz oziroma v smeri Dunajske ceste,
- opisani kvarni vplivi načrtovane gradnje bodo imeli za posledico zmanjšanje vrednosti nepremičnin pripombodajalcev.

## **P.8.2.**

### **Nezadostna osončenost**

Osončenje vseh obstoječih stavb ni zagotovljeno v obsegu, kot ga določa OPN MOL ID v prvem odstavku 91. člena, kar izhaja že iz ugotovitev izdelovalca, ki sicer ni del dopolnjenega osnutka.

Vendar, ne le to, dopolnjen osnutek OPPN 374 ni skladen niti s smernico Ministrstva za zdravje oziroma NIJZ št. 350-7/2022-2 z dne 17.2.2022, ki se sklicuje na tehnično smernico SIST DIN S034-1:1997 Dnevna svetloba v notranjih prostorih – Splošne zahteve in tehnično smernico TSG-1-004:2010 o Učinkoviti rabi energije, saj ni dopustno, da bi se zaradi izgradnje novih stavb stanje v obstoječih stavbah poslabšalo do mere, da ti zaradi naknadnega posega v prostor ne bi več izpolnjevali minimalnih tehničnih zahtev. To bi tudi pomenilo, da morebitna rekonstrukcija objektov pripombodajalec ali gradnja novih objektov ne bi bila dopustna, ker ne bi bili zmožni izkazati izpolnjenosti navedenih tehničnih zahtev. Te so naslednje (str. 5 smernic NIJZ):

### **2.5 OSONČENOST**

Območja stanovanj se v zvezi z osončenjem načrtuje tako, da so za stanovanjske stavbe izpolnjene zahteve iz slovenskega standarda, ki ureja svetlobo v notranjih prostorih<sup>2</sup>. Ta med drugim navaja, da naj ima v stanovanju vsaj en bivalni prostor osončenje, ki na sredi okna tega prostora traja štiri ure dnevno.

Območja stanovanj se načrtuje tudi tako, da je osončenost stanovanjskih stavb zagotovljena najmanj v obsegu kot ga zahteva tehnična smernica, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah<sup>3</sup>. Smernica med drugim zahteva, da mora biti sončnemu sevanju izpostavljena površina zunanjšega ovoja stavbe osončena od povprečne višine 1 m nad terenom navzgor, v času:

- zimskega solsticija (21. 12.) najmanj 2 uri, upošteva se horizontalna projekcija vpadnega kota sonca v območju  $\pm 30^\circ$  odstopanja od smeri jug,
- ekvinokcija (21. 03. in 23. 09.), najmanj 4 ure, upošteva se horizontalna projekcija vpadnega kota sonca v območju  $\pm 60^\circ$  odstopanja od smeri jug,
- poletnega solsticija (21. 06.) najmanj 6 ur, upošteva se horizontalna projekcija vpadnega kota sonca v območju  $\pm 110^\circ$  odstopanja od smeri jug.

Stavbi z naslovom Tolstojeva 9 in Tolstojeva 9b ne dosejata niti minimalnih zahtev osončenosti, določene z OPN MOL ID, kaj šele strožjih zahtev iz tehničnih smernic, ki jih povzema mnenje in standard NIJZ. Na dan 21.12 pa to velja za vse južne fasade objektov na Tolstojevi ulici, ki mejijo na območje nameravane gradnje, in sicer stavbe z naslovi Tolstojeva ulica 5, 7, 9, 9b, 11.

13. To stanje se lahko glede na predstavitev projekta v okviru Javne obravnave dne 29. 3. 2023 še

poslabša, saj naj bi se v okviru odprtih bivalnih površin na strehi objekt S3 izvedlo otroško igrišče, za izgradnjo katerega je nujno potrebno uporabiti tudi visoke elemente (športni rekviziti in oprema) ter ga varnostno ograditi z visoko ograjo, kar bo še povečal negativni vpliv z vidika osončenosti obstoječih objektov na severu.

To jasno pomeni, da je načrtovana gradnja z OPPN 374

- glede na višino in lego objektov v premajhnem odmiku od parcel na severu ter s tem v premajhnem odmiku od sosednjih objektov na severu nameravane gradnje, še posebej, ker ta pokriva celotno površino južno ter jugo-vzhodno in jugo-zahodno od obstoječih objektov na Tolstojevi ulici,
- občutno previsoke še dopustne višine.

Ob tem se kaže še popolna neenakost pripravljavcev OPPN 374 do sosedov pri urejanju odmikov do sosednjih objektov, pri čemer OPPN 374

- ne določa posebnega odmika do stavb na severu območja urejana,
- določa pa minimalne odmike v višini nameravanih stavb S1 in S2 (tj. do 35 metrov) od objektov, ki se nahajajo na zahodu in jugu od nameravane gradnje (točki 5. in 6. prvega odstavka 12. člena OPPN 374), čeprav ima nameravana gradnja bistveno manjše (do objekta na zahodu, na parceli št. 87/28 k.o. 2636 Bežigrad) ali ničelne (do objekta jugu, na parceli št. 100/21 k.o. 2636 Bežigrad) vpliva z vidika odvzema osončenja, pri čemer ni stvarnega in razumnega razloga za takšno selektivno urejanje, na škodo pravic ne določenih sosedov (14. člen Ustave).

16. Namen normodajalca je z novo pozidavo ohraniti ustrezne minimalne bivalne pogoje v obstoječih objektih, vključno z osončenostjo obstoječih objektov. V obravnavanem primeru predlagana prostorska zasnova ne ustrezne osončenosti najmanj dveh obstoječih objektov z naslovoma Tolstojeva 9 in 9B na dan 21.12., če ne tudi objektov z naslovi Tolstojeva 5, 7 in 11. Izdelovalec v gradivu zapiše, da bo izdelana podrobnejša analiza v nadaljevanju izdelave OPPN. Že zdaj je dokazano, da osončenost obstoječih objektov z naslovoma Tolstojeva 9 in 9B, najmanj pa objekta Tolstojeva 9 na dan 21.12. ne ustreza določbam 91. člena OPN MOL ID.

17. Kako se lahko pričakuje, da se bo osončenost objektov NA4 in NA5 (Tolstojeva 9 in 9B) na dan 21.12. izboljšala brez spremembe oblike, odmikov ali višine objekta S1? S spremembo nagiba zemeljske osi? Objekt S1 se bo moral spremeniti, da bo ustrezal določbam 91. člena OPN MOL ID. Zakaj se sprememba objekta S1, ki je očitno nujna, načrtuje šele po razgrnitvi? Se bo razgrnitev po spremembi objekta S1 ponovila? Glede na bistven vpliv na sosednje objekte je nujna transparentnost in vključenost javnosti v načrtovanje vseh novo načrtovanih objektov, zlasti S1.

### **P.8.3.**

#### **Parkiranje in mobilnostni načrt**

18. V mobilnostnem načrtu je v območju OPPN v kletnih etažah dveh načrtovanih stavb zagotovljenih 320 PM, kar je manj, kot je navedeno v obrazložitvi OPPN 374. Za načrtovanih 240 stanovanj je treba zagotoviti od 330 do 450 PM, po izračunih celo 600 PM.

19. Izkušnje sosesk, kjer primanjkuje parkirnih mest, in izkušnje bližnjih stolpnic ob Dunajski cesti kažejo, da predpostavke mobilnostnega načrta niso realne, pač pa utopične in usmerjene v zagotovitev premajhnega števila potrebnih parkirnih mest, kar bo vplivalo na celotno ožjo in širšo okolico nove zazidave. Predvidevamo, da sta razloga visoka cena zagotavljanja parkirnih mest in varstvo podzemne vode. Poleg tega je Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, v prvo mnenju zapisal: »V osnutku odloka in obrazložitvah pa je navedeno, da je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se zadosti določenim pogojem glede varstva podzemne vode, kar bo preverjeno

še v naslednji fazi načrtovanja OPPN. Pri določitih glede dovoljene višine in etažnosti stavb (15. člen odloka OPPN) etaže pod terenom niso opredeljene.« Glede na neopredeljenost etaž, kako bo mogoče izvesti potrebna parkirna mesta?

20. Prav tako je predvidenih parkirišč ne le premalo, temveč je za ureditev parkiranja za obiskovalce pomemben predvsem režim parkirne hiše - če bo parkirna hiša zaprtega tipa, torej samo za lastnike (razni sistemi kartic za odpiranje garažnih vrat/rampe) obiskovalci ne bodo imeli nobene možnosti parkiranja, pa četudi bi bilo v garaži dovolj parkirnih mest. Dopolnjen predlog OPPN 374 tega vprašanja niti ne naslavlja, še posebej, ker bo na območju OPPN 374 tudi večji obseg tudi nestanovanjskih dejavnosti.

21. OPPN 374 zahteva tudi rekonstrukcijo vseh okoliških cest (Tolstojeva ulica, Mašera-Spasićeva ulica, Herbersteinova ulica, Glavarjeva ulica), pri čemer OPPN 374 ne pojasni in ne ovrednoti vpliva rekonstrukcije Tolstojeve ulice na nepremičnine pripombodajalcev.

#### **P.8.4.**

##### **Variantne rešitve**

22. OPN MOL ID v usmeritvah za izdelavo OPPN za območje EUP BE-590 in BE-593, torej ravno za OPPN 374, zahteva izdelavo variantnih rešitev. Variante rešitve v dopolnjenem predlogu OPPN 374 niso predstavljene, niso bile javno razgrnjene in tudi niso bile v OPPN 374 ustrezno ovrednotene. Namen izdelave variantnih rešitev je transparentni izbor najboljše variante. Ali so bile variantne rešitve javno razgrnjene: Marasovic arhitekti, Ofis in Mojca Kalan Šabec. Potrebni so opis, kriteriji izbora, presoja, vrednotenje izbrane variante. Bi bila morda katera od variant za stavbe na severni strani ugodnejša? Je bil to tudi kriterij izbora? Zahteva se transparentni prikaz variantnih rešitev ter njihovega vrednotenja.

23. Dopolnjen predlog OPPN 374 ni skladen z zahtevami OPN MOL ID.

#### **P.8.5.**

##### **Odmiki**

24. Kot že navedeno v točki 15 teh pripomb je odmik stavb S1 in S2 v dopolnjenem osnutku OPPN 374 diskriminatoren. Sicer pa odmik stavbe S1 in S3 od drugega dela obstoječe pozidave na severu, torej od stavb Tolstojeva 7, 9, 9B, 11 v Ljubljani ni ustrezen. Moral bi biti 35 m, kot znaša višina stavb S1 in S2 do višine venca.

25. Po določbah 20. člena OPN MOL ID bi moral biti odmik 35 m, vendar ni.

26. Kolikšen je obstoječi odmik? (glede na oceno je cca 20 m od stavbe Tolstojeva 9B). Treba bi bilo narediti še prerez v smeri B – B, ki bi kazal odmik novih stavb od obstoječe pozidave.

27. Odmik po določbah OPN MOL ID je določen 5,00 m od meje parcele in za višino višje stavbe med stavbama, v kolikor gre za odmik med fasadama, kjer so bivalni prostori. 20. člen OPN MOL ID določa, da če ni z gradbeno črto določeno drugače, mora biti odmik stavb tipov C in F (nad terenom) od meje sosednjih parcel znašati najmanj 4,00 m, če so te stavbe visoke do 14,00 m, oziroma 5,00 m, če so višje od 14,00 m. Kadar se stavbe tipov C in F gradijo v EUP s tipoma stavb V in VS, mora biti odmik od meje sosednjih parcel najmanj 5,00 m ne glede na višino stavbe. Če ta odlok ne določa drugače, so odmiki med fasadami stavb in delov stavb tipov V, VS in C, ki so višje od 14,00 m in z višino do 40,00 m:

- na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj enaki ali večji od polovice višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,



- na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj enaki ali večji od višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena.

Določbe 1. in 2. točke tega odstavka veljajo tudi za nadzidave stavb tipov V, VS in C. Določbe 1. in 2. točke tega odstavka ne veljajo za odmike med vogali stavb. Določbe tega odstavka ne veljajo za ožje mestno središče.

28. Namen normodajalca velja tako za obstoječe kot za novozgrajene objekte in za njihove medsebojne odmike. Drugačni amen normodajalca bi med obstoječimi in novimi objekti lahko ustvarjal nedopustne razlike, neenakovredno obravnavo in poseg v pravice obstoječih objektov. Prav tako je namen normodajalca določiti razdaljo med objekti tipov V, VS in C, pa tudi med predmetnimi tipi objektov in med ostalimi objekti. V nasprotnem primeru bi nastala pravna praznina, saj bi kot edino določilo ostal odmik objekta od parcelne meje 5,00 m, kar pa pomeni strokovno nevzdržno oddaljenost dveh objektov ter neenakovredno obravnavo objektov tipa V, VS in C ter ostalih objektov. Prav zaradi tega se v vseh primerih gradnje objektov tipa V, VS ali C uveljavijo odmiki fasad (na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju) najmanj v višini višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma slemena.

29. Grafični prikazi OPPN so pomanjkljivi. Treba bi bilo narediti še prerez v smeri B – B, ki bi kazal odmik novih stavb od obstoječe pozidave.

#### **P.8.6. Hrup**

30. Na območju OPPN 374 velja III. stopnja varstva pred hrupom, ki je na območju EUP BE-593, ki obkroža stavbi z naslovom Tolstojeva 9 in 9b preseženo. Ugotovljeno je bilo preseganje III. stopnje varstva hrupa le v manjšem delu parcele C1, kjer je uvoz na območje OPPN 374 s Tolstojeve ulice (in gradnja stavb ni načrtovana), vendar se pripravljavec ni opredelil, kako bo to zmanjšal na predpisano raven. Prav tako ni jasno ali prikazana stopnja hrupa opisuje sedanje stanje in kakšno bo to stanje po povečanem prometu, ko bodo izgrajena stavbe OPPN. Opisani del zemljišča je v neposredni bližini obstoječih stavb z naslovi Tolstojeva ulica 7, 9, 9B in 11.

31. Dopolnjen osnutek OPPN 374 ne obravnava varstva pred hrupom obstoječih objektov pripombodajalcev.

32. Kako se zagotovi varstvo pred hrupom za obstoječe stavbe z naslovi Tolstojeva ulica 7, 9, 9B in 11? Ugotovljeno je preseganje hrupa ravno v tem območju.

#### **P.8.7. Umanjkanje strokovnih podlag in nadaljnja neskladnost OPPN 374 z OPN MOL ID**

33. Iz dopolnjenega osnutka OPPN 374 je razbrati načrtovanje dveh etaž podzemnih etaž (čeprav to ni zapisano v 15. členu), po določbi tretje alineje 2. točke 49. člena OPPN 374 pa je dopustna tudi izvedba tretje kletne (podzemne etaže), če se na podlagi geološko-geomehanskega elaborata ugotovi, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja. Torej OPPN 374 predvideva posebno varstvo le za gradnjo tretje, ne pa prvi dveh podzemnih etaž. Ostalo je urejeno v šestem odstavku 25. člena OPPN 374, ki predstavlja prepis določbe tretjega odstavka 78.a člena OPN MOL ID.

34. OPN MOL ID v 2. točki prvega odstavka 12. člena v zvezi s 78.a členom določa poseben lokacijski pogoj za gradnjo podzemnih etaž, ker je posledica posebne geološke-geomehanske strukture tal na območju MOL. Podzemne etaže je mogoče graditi, kjer in v obsegu, kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podzemne vode in stabilnost sosednjih objektov. Območje OPPN 374 spada v območje varovanja B »Visoka

savska terasa«, pri tem pa za vsa ta območja po drugem odstavku 78.a člena veljajo posebni pogoji za gradnjo podzemnih etaž, ki jih OPPN 374 ne vključuje, zato je z njim neskladen. Isto velja za pesti odstavek 15. člena OPPN 374.

35. Prav tako tretji odstavek 78.a člena OPN MOL ID zahteva, da se na območjih B »Visoka savska terasa« z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte, če je gradnja podzemnih etaž lahko dopustna.

36. Po določbi petega odstavka 78.a člena OPN MOL ID je treba ta geološki geomehanski elaborat izdelati v okviru strokovnih podlag za OPPN ter njegove ugotovitve in pogoje pri pripravi OPPN upoštevati. Ta elaborat ni bil izdelan in ni vključen v OPPN 374, prav tako ni bil upoštevan pri izdaji Sklepa o začetku priprave OPPN 374 (glej 9. člen Sklepa z dne 5. 1. 2022), prav tako presoja tega vprašanja umanjka v obrazložitvah predloga OPPN 374.

37. Izsledki tega elaborata morajo biti javno razgrnjeni, saj je namen varstva navedenih določil OPN MOL ID zagotavljanje in preprečevanje poslabšanja stabilnosti sosednjih objektov. Ker je nameravana gradnja po OPPN MOL ID načrtovana dolvodno, lahko v primeru obstoja viseči voda predstavlja oviro precejni vodi in s tem negativno vpliva na stabilnost objektov pripombodajalcev. Preliminarno geotehnično mnenje o sestavi tal in pogoji temeljenja, ki ga navaja osmi odstavek 25. člena OPPN 374 ne ustreza zahtevi iz petega odstavka 78.a člena OPN MOL ID, prav tako ni javno razgrnjen.

#### **P.8.8.**

##### **FI, FZ, FBP, FZP in etapnost gradnje**

38. Upoštevanje FI, FBP, FZP so izdelovalci OPPN 374 pojasnili v osnutku OPPN (mnenja), v poglavju III. 6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN na 60 – 63 strani, podan je tudi podroben izračun. Po pregledu ocenjujemo, da so bili vsi faktorji tabelarično ustrezno usklajeni z OPN MOL ID, vendar ocenjujemo, da so odprte bivalne površine in zelene površine relativno razdrobljene in urejene večinoma v ozkih pasovih na obrobju zazidave, kar krni njihovo funkcionalnost. Ohranjenega je zelo malo raščenega terena. Nadalje so v 5. in 10. prvega odstavka 13. člena OPPN 374 razdeljeni med tisti dele, ki so zagotovljeni na raščenem terenu in katere na strehi stavb, pri čemer je raščenega terena izrazito malo. Čeprav OPN MOL ID v prvem in drugem odstavku 32. člena določa, da je mogoče kriterijem FBP in FZP izjemoma zagotoviti na delih stavb. V javnem razgrnjenem OPPN 374 izjemnost situacije ni obrazložena. Vodi jo zgolj čim večja pozidava območja in čim večje število posameznih delov, stanovanj, kar ni razlog za odstop do določil OPN MOL ID in ne utemeljijo urbanistične posebnosti lokacije., Vsaka lokacija je lahko posebna, če jo želimo prekomerno pozidati. Prekomerna pozidanost pa ima kvarne vplive na prostor v celoti.

39. V OPPN je navedeno, da je treba v prostorski enoti PE2 je treba na raščenem terenu zasaditi najmanj 40 dreves. Do 30 % dreves je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami. Kje bodo zasajena vsa drevesa in grmovnice? Treba jih je vrisati! Treba je dodati prikaz zunanje ureditve ali vsaj tloris pritličja z urejenimi odprtimi bivalnimi in zelenimi površinami. V tem primeru je prikaz bistven zaradi vplivov na sosednja pozidana območja.

40. Nadalje člen 22 OPPN 374 predvideva etapnost gradnje, na način, da je mogoče etapo 2 in s tem tudi stavb S3, graditi kasneje od stavb S1 in S2, čeprav so šele s stavbo S3 izpolnjene zahteve po OBP, ki jih zahteva OPN MOL ID, kar je nedopusten obid lokacijskega pogoja iz OPN MOL ID.

41. OPN MOL ID za območje BE-590 določa največ FZ=50%. Po določbi 19. točke 3. člena OPN MOL ID je Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni, ki segajo iz fasade stavbe, in napušči. Upoštevajo pa se površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh

enostavnih in nezahtevnih objektov nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti.

42. Osnutek OPPN 374 sam dokazuje (str. 64 Osnutka), da je z OPPN načrtovana gradnja nedopustna, saj močno presega dopustno zazidanost (59,4%), pri čemer v izračun zazidane površine sploh ni vzeta še površina uvoza in izvoza v klet! Zato FZ presega 60%. Faktor zazidanost je eno od meril, ki določa dopustno velikost objektov. In njegovo prekoračenje je eden od dokazov, da je z OPPN 374 načrtovana gradnja glede na določila OPN MOL ID prevelika, pri tem je gradbena parcela za območje P3 določena na 8.148 m<sup>2</sup>, zazidana površina stavb S1 in S2 (brez uvoza in izvoza v garažo) pa znaša skupaj 4.444 m<sup>2</sup>, kar presega dopusten 50% sam zase (točno 54,54%), brez stavbe z oznako O1, na katero se za odstop od dopustnega FZ sklicuje izdelovalec OPPN 374.

43. Prekoračitev ni utemeljena in dokazana z željo po večji pozidavi parcele in želji po maksimizaciji dobička zaradi izgradnje večjega številka stanovanjskih enot oz. njihovi večji površini. Ne drži, da je FZ prekoračen zgolj zaradi ohranjanja obstoječe pozidave O1, saj je ta presežena tudi glede na S1+S2/P3, zato je utemeljitev izdelovalca OPPN 374 v osnutku napačna. Zato je umestitev objektov S1 in S2 v željeni velikosti prekomerna, pri čemer lahko velikost teh objektov še dodatno odstopa. Gre za prekomerno pozidanost območja BE-590 in nadaljnjo kršitev OPN MOL ID.

44. S čim utemeljujete skladnost z OPN MOL ID?

#### **Stališča do pripombe P.8.:**

##### **S.8.1. Pripomba se v delu, kjer občani opozarjajo na kakovost bivanja v sosednjih nepremičninah, upošteva.**

V fazi predloga je bila načrtovana stavba preoblikovana tako, da je znižana v delih, ki se približajo sosednjim večstanovanjskim stavbam, višji deli pa so odmaknjeni od sosednjih nepremičnin. Zunanja ureditev je prilagojena tako, da je zagotovljenih več zelenih površin na raščnem terenu, zahtevana je tudi zasaditev visokih dreves v območju diagonalne pešpoti, ki poteka po strehi kleti. Odlok je v fazi predloga OPPN dopolnjen tudi z določilom, da se v zahtevano kvoto raščnega terena šteje le raščni teren s sklenjeno površino najmanj 200 m<sup>2</sup> in širino najmanj 4,00 m. Zaradi preoblikovanja volumna so se pogoji osončenja sosednjih stavb izboljšali. V fazi priprave predloga OPPN je bila izdelan elaborat Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasičeva ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo- zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023. V izdelanem elaboratu so načrtovane ureditve Mašera-Spasičeve in Tolstojeve ulice, ki zagotavljajo pogoje za večjo prometno varnost in pretočnost, ureditev obeh omenjenih cest pa mora biti realizirana pred pričetkom uporabe stavb v območju OPPN. Na podlagi izdelanega elaborata Strokovna ocena obremenitve s hrupom med gradnjo in obratovanjem, strokovna podlaga za OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, Epi spektrum d.o.o., št. 2023-011, september 2023, je ugotovljeno, da povečanje prometa zaradi načrtovane gradnje pri stavbah ob Tolstojevi ulici ne bo povzročalo prekomerne obremenitve s hrupom, določeni pa so nekateri ukrepi za zmanjšanje emisij hrupa v času gradnje in v času obratovanja načrtovanih stavb, ki so povzeti v predlogu OPPN.

V OPPN so na podlagi izdelanih strokovnih podlag vgrajena določila in ukrepi, ki zagotavljajo, da vpliv načrtovane pozidave na sosednje nepremičnine ne bo prekomeren. Z ureditvijo sedaj degradiranega območja bo kakovost prostora izboljšana, kar bo ugodno vplivalo tudi na vrednost nepremičnin v neposredni bližini.

##### **S.8.2. Pripomba se v delu, ki se nanaša na osončenje sosednjih stavb, upošteva:**

Uvodoma pojasnjujemo, da so na območju MOL zahteve glede osončenja stavb določene z 91. členom OPN MOL ID. V Tehnični smernici za graditev TSG-1-004: 2010 Učinkovita raba energije točka 0.1.3b določa razmerje med prostorskim aktom in to smernico: »Člen pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah, ki določa zahteve za arhitekturno oblikovanje in umeščanje stavb v prostor (arhitekturna zasnova), je oblikovan tako, da namenoma uporablja manj zavezujoče oblike urejanja

materije, na primer »da je v največji možni meri«, »ustrezno«, »kar najbolj ugodno«, »optimalno«. Na ta način je zagotovljena nekonfliktna navezava na določbe veljavnih prostorskih aktov. V praksi to pomeni iskanje takšnih arhitekturnih in tehničnih rešitev, ki izpolnjujejo tako zahteve prostorskih aktov kot tudi zahteve predpisov o učinkoviti rabi energije.«.

Prav tako pojasnjujemo, da v fazi dopolnjenega osnutka OPPN 374 namembnost prostorov v stavbah Tolstojeva 9 in 9a, za katere je bil ugotovljen prekomerni vpliv na osončenje zaradi načrtovanih stavb, ni bila poznana. Z OPPN so bila predvidena dopustna odstopanja, ki bi omogočila prilagoditev volumna, če bi se izkazalo, da gre za prostore, katerim je treba zagotavljati osončenje.

V fazi predloga OPPN je volumen načrtovane stavbe na severni strani znižan in preoblikovan tako, da so v celoti izpolnjeni pogoji glede osončenja sosednjih stavb v skladu z 91. členom OPN MOL ID, kar je dokazano s strokovno podlago Analiza osončenosti in preveritev skladnosti zasnove stanovanjske soseke OPPN 374, Gradbeni inštitut ZRMK, št. DN 2002170, maj 2023, ki je del spremljajočega gradiva OPPN. Pripomba se upošteva tudi v delu, ki se nanaša na ograjo na stavbi z oznako S2 (v dopolnjenem osnutku S3). 3. odstavek 12. člena odloka OPPN je dopolnjen z določilom, da mora biti zaščitna ograja transparentna, kar pomeni, da slednja ne bo dodatno zasenčila stavb severno od načrtovane stavbe.

S preoblikovanjem objekta v fazi predloga se na podlagi prejetih pripomb z javne razgrnitve vpliv na sosednje stavbe zmanjšuje (znižanje na stiku s sosednjimi stavbami), kapacitete stavbe se ne povečujejo, zato ponovna javna razgrnitev OPPN ni potrebna.

### **S.8.3. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na mirujoči promet:**

Uvodoma pojasnjujemo, da je cilj mobilnostnega načrta ugotoviti optimalno potrebno število parkirnih mest za osebna vozila ob upoštevanju, namembnosti stavbe, dostopnosti lokacije in lege v mestnem prostoru. Pri tem pa je namen vzpodbujanje potovalnih navad bodočih stanovalcev, obiskovalcev in zaposlenih v smeri trajnostne mobilnosti, s čimer bi aktivno sledili Celostni prometni strategiji MOL, ki vzpodbuja uporabo javnih prevoznih sredstev, kolesarskega in peš prometa ter narekuje zmanjševanje uporabe osebnih motornih vozil. Z mobilnostnim načrtom so določeni normativi za izračun minimalnega potrebnega števila parkirnih mest, ki so povzeti tudi v odloku OPPN. Število parkirnih mest lahko odstopa tudi navzgor do največ 600 parkirnih mest, kar je seštevek vseh parkirnih mest v območju OPPN.

Do odstopanj med načrtovanim številom parkirnih mest v območju OPPN, navedenim v mobilnostnem načrtu (320) in v obrazložitvi OPPN (301) prihaja zaradi časovnega zamika pri pripravi obeh dokumentov, v obeh primerih pa pokriva zahtevo, ki izhaja iz simulativnih izračunov za potrebe parkirnih mest za načrtovane programe. V obeh dokumentih so prikazani izračuni glede na različne programe, število in velikost stanovanj ter okviren razpon pričakovanega števila parkirnih mest za različne scenarije.

Z OPPN je potrebno število parkirnih mest določeno z normativi za posamezno dejavnost ter bo odvisno od števila in strukture stanovanj ter spremljajočih programov v stavbah.

V fazi predloga je v grafičnem delu v dveh kletnih etažah načrtovane stavbe prikazanih 376 parkirnih mest, v nadaljnjih fazah projektiranja pa je to število mogoče spremeniti (npr. z optimizacijo zasnove kletnih etaž ali z dodano tretjo parkirno etažo). V fazi predloga je bila možnost gradnje tretje kletne etaže, če bo potrebna, dodatno preverjena in potrjena. Elaborat »Preliminarno geotehnično mnenje o sestavi tal in pogojih temeljenja (faza OPPN), SLP d.o.o., št. GEO008-01-2023 OPPN 374 STARA TISKARNA-BEŽIGRAD, januar 2023, dopolnjeno junij 2023, dopolnjen z ukrepi za gradnjo ob morebitni prisotnosti talne vode, ki glede na predhodno opravljene raziskave razpoložljive podatke v fazi priprave OPPN na globini tretje kletne etaže sicer ni pričakovana.

Končno število potrebnih parkirnih mest bo določeno računsko v skladu z normativom iz OPPN v fazi DGD na podlagi dejanskega števila stanovanj in kapacitete spremljajočih programov. V kletnih etažah načrtovane stavbe bo treba v celoti zagotoviti zahtevano število parkirnih mest oziroma razpoložljivim

parkirnim kapacitetam prilagoditi program. OPPN dopušča tudi izvedbo dodatnih parkirnih mest za okoliške stanovalce, če bo za to izkazan interes in sklenjen ustrezen dogovor z investitorjem.

Pripomba, ki se nanaša na parkiranje obiskovalcev, pa je bila v dopolnjenem osnutku že upoštevana. Odlok v 5. odstavku 36. člena določa, da morajo biti parkirna mesta za obiskovalce jasno označena in namenjena izključno obiskovalcem. Z ustrežno tehnično rešitvijo mora biti obiskovalcem ves čas omogočen dostop do parkirnih mest, ki so jim namenjena.

Glede ureditve Tolstojeve ulice pojasnjujemo, da so se pri načrtovanju primarno iskale rešitve na zemljskih v lasti MOL, vendar pa se zaradi zagotavljanja ustrežne pretočnosti in prometne varnosti ni bilo mogoče izogniti manjšim posegom na nekatera zemljišča v zasebni lasti (p.št. 296/2, 267/2, 297/1 in 964 k.o. 1736 Brinje I). MOL bo moral s strani lastnikov pridobiti pravico graditi ali v nasprotnem primeru ustrezno prilagoditi tehnične rešitve.

#### **S.8.4. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na variantne rešitve:**

Pred pričetkom izdelave OPPN je bilo izdelanih več strokovnih podlag, med njimi tudi variantne rešitve. Strokovna podlaga za urbanistično arhitekturno zasnovo območja je sintezna rešitev Stara tiskarna MK Bežigrad, biro Ofis arhitekti, junij 2022, izdelana na podlagi treh variantnih rešitev, ki so jih pripravili biroji: Kosi in partnerji, arhitekturni biro, Marašovic arhitekti in Ofis arhitekti. V fazi priprave predloga OPPN pa je na podlagi pripomb, podanih v fazi javne razgrnitve, biro Ofis arhitekti pripravil dopolnjeno zasnovo območja.

Vse našete strokovne podlage so navedene v spremljajočem gradivu (Obrazložitev in utemeljitev OPPN), niso pa sestavni del OPPN. V Obrazložitvi in utemeljitvi OPPN so prikazani tudi izvlečki iz variantnih rešitev. Vsa navedena gradiva so javno dostopna v knjižnici MOL OUP, niso pa javno objavljena, saj gre za predhodno izdelana gradiva, ki niso del postopka priprave OPPN.

#### **S.8.5. Pripomba se v delu, ki se nanaša na odmike, delno upošteva:**

Uvodoma pojasnjujemo, da določila 21. odstavka 24. člena OPN MOL ID veljajo le med stavbami tipa V, VS in C, ki so višje kot 14 m. Odmiki stavb tipa V od nižjih stavb in od stavb z drugo tipologijo so v OPN MOL ID regulirani z drugimi določili (odmik od parcelnih mej, osončenje, požarna varnost...), kar je bilo v vseh fazah priprave OPPN upoštevano.

Na podlagi pripomb z javne razgrnitve je bil v fazi predloga OPPN načrtovani objekt problikovan in znižan na severni strani. S tem je vpliv na obstoječe stavbe na severni strani območja OPPN zmanjšan, odmiki višjih delov stavbe od sosednjih objektov na severni strani pa so se povečali.

Pripomba se upošteva v delu, ki se nanaša na grafične prikaze. V grafičem načrtu 4.7. »Značilni prerezi in pogledi« je dodan prerez v smeri sever-jug, ki prikazuje odnos načrtovane stavbe do pozidave ob Tolstojevi ulici.

#### **S.8.6. Pripomba se v delu, ki se nanaša na hrup, upošteva:**

Karta hrupa iz grafičnega dela prikaza stanja prostora v OPN MOL ID prikazuje obstoječe stanje hrupa, pred načrtovanimi posegi. Iz karte je razvidno, da je pas zemljišč na severni in južni strani Tolstojeve ulice v območju prekomerne obremenitve s hrupom že sedaj, v obstoječem stanju, zaradi načrtovane gradnje pa se ne sme povečati.

Skladno s 15. odstavkom 89. člena OPN MOL ID je ob pripravi OPPN treba v okviru strokovnih podlag za OPPN v elaboratu varstva pred hrupom za območje OPPN, v primerih, ko gre za območje možne prekomerne obremenitve s hrupom, ugotoviti dejansko obstoječe stanje obremenitev s hrupom na podlagi detajlnih izračunov oziroma meritev in izvesti simulacijo sprememb obremenitev s hrupom zaradi novih gradenj ter skladno s tem zagotoviti ustrezne protihrupne ukrepe. Izvedba ukrepov za zaščito novih poselitvenih območij oziroma območij spremenjene rabe prostora je obveznost investitorjev. V fazi predloga OPPN 374 je bila izdelana strokovna podlaga Strokovna ocena obremenitve s hrupom med gradnjo in obratovanjem,

strokovna podlaga za OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, Epi spektrum d.o.o., št. 2023-011, september 2023. Na podlagi izdelanega elaborata so z OPPN določeni ukrepi za zmanjšanje emisij hrupa v času gradnje (zahteve glede uporabe mehanizacije ter ureditve in organizacije gradnje, med drugim tudi izvedba polne gradbiščne ograje z višino 2,5 m na severni, zahodni in južni meji območja gradbišča) ter v času obratovanja (protihrupna izolacija prostorov, v katerih so hrupnejši agregati in naprave). Z OPPN je določena tudi obveznost investitorjev za izvajanje monitoringa hrupa v času gradnje in obratovanja. Ob upoštevanju navedenih ukrepov zaradi načrtovanih posegov ne bo prekomernega vpliva na sosednje stavbe ob Tolstojevi ulici niti v času gradnje niti v času obratovanja.

#### **S.8.7. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na manjkajoče strokovne podlage**

V 15. členu OPPN je navedeno: »Dopustna je podkletitev stavb z dvema kletnima etažama. Kletna etaža mora biti načrtovana in izvedena na način, da vdor talne in zaledne vode ter površinske vode z zunanjih površin ob stavbah v kletne prostore ni mogoč.« Pogoji za podkletitev so podrobneje določeni v 25. členu odloka, med drugim tudi zahteva za upoštevanje izdelane strokovne podlage »Preliminarno geotehnično mnenje o sestavi tal in pogojih temeljenja (faza OPPN), SLP d.o.o., št. GEO008-01-2023 OPPN 374 STARA TISKARNA-BEŽIGRAD, januar 2023, dopolnjeno junij 2023. V navedeni strokovni podlagi so določeni ukrepi, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte. Z OPPN so torej v 15. in 25. členu odloka ustrezno določeni pogoji za gradnjo dveh kletnih etaž. V 49. členu odloka pa dopuščena še izvedba dodatne, tretje kletne etaže, pri tem pa je ponovno navedeno opozorilo, da je ta dopustna le, če se na podlagi geološko-geomehanskega elaborata ugotovi, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte.

Določila 2. odstavka 78. člena so posredno zajeta v drugih delih odloka, v fazi priprave OPPN je bilo tudi izdelano Geotehnično poročilo, ki že določa ukrepe, s katerimi ne bo prihajalo do poslabšanja razmer na sosednjih stavbah. Del razgrnjenega gradiva je Preliminarno geotehnično mnenje o sestavi tal in pogojih temeljenja, št. GEO008-01-2023 OPPN 374 STARA TISKARNA-BEŽIGRAD, SLP d.o.o., januar 2023. Elaborat je bil v fazi dopolnjenega osnutka OPPN del strokovnih podlag, ki so bile v tiskani obliki priložene h gradivu, ki je bilo javno razgrnjeno na MOL OUP.

V fazi priprave predloga OPPN pa je bil elaborat v juniju 2023 še dopolnjen na podlagi izdelane strokovne podlage GEOLOŠKO-HIDROGEOLOŠKO POROČILO ZA OPPN 374, OBMOČJE STARE TISKARNE MK BEŽIGRAD, Alfageo d.o.o., št. HG0215023, februar 2023.

#### **S.8.8. Pripomba se v delu, ki se nanaša na FI, FZ, FBP, FZP in etapnost gradnje, delno upošteva**

V fazi predloga OPPN je bila zasnova prilagojena tako, da se zahtevani delež zelenih površin na raščenem terenu zagotavlja na površinah, ki omogočajo saditev visokih dreves in ponikanje vode v podtalje. 13. člen odloka je dopolnjen z določilom, da se v zahtevano kvoto raščenega terena šteje le raščen teren s sklenjeno površino najmanj 200 m<sup>2</sup> in širino najmanj 4,00 m. Del površin za zagotavljanje FBP in FZP (500 m<sup>2</sup> od skupaj zahtevanih 4.810 m<sup>2</sup>) je še vedno dopustno zagotoviti na strehi stavbe. Gre za del zemljišča, ki se nahaja v 100 m širokem pasu ob Dunajski cesti, kjer je na podlagi 12. odstavka 32. člena OPN MOL ID do 35 % FBP in FZP dopustno zagotoviti tudi na delih stavb, ki so urejeni kot skupne odprte zazelenjene terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100,00 m<sup>2</sup>, mora biti urejena kot zelena ureditev, ustrezno zavarovana in namenjena uporabnikom stavbe.

Zahtevano število dreves in grmovnic je prikazano v grafičnih načrtih 4.2 » Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, pri tem pa so bili upoštevani pogoji za saditev in rast dreves iz strokovne podlage Strokovno mnenje arborista svetovalca, Tisa d.o.o., št. 63/2022, december 2022 in dodatek št 2023-55, oktober 2023.

K delu pripombe, ki se nanaša na etapno urejanje območja, pojasnujemo, da je v predlogu OPPN določena gradnja načrtovane stavbe v eni zaključeni etapi.

Doseženi FZ je bil v fazi dopolnjenega osnutka utemeljen na podlagi 98. člena OPN MOL ID, ki pogojno dopušča odstopanja. V fazi predloga OPPN je volumen stavbe preoblikovan, s čemer se je

nekoliko zmanjšala tudi zazidana površina stavbe. Faktor zazidanosti na gradbeni parceli načrtovane stavbe je tako 49 %, na parcelah obstoječih stavb faktor izrabe znaša 69 %, faktor izrabe preračunan na celotno PE2 pa je FZ = 57 %, kar je na podlagi 98. člena OPN MOL ID pogojno dopustno. Do preseženega FZ prihaja zaradi večje stopnje zazidanosti na parceli obstoječe stare tiskarne, ki se ohranja kot kulturni spomenik, ter zaradi terasaste zasnove stavbe, pri kateri je značilna večja zazidana površina kot pri kompaktem objektu. Ozelenjene terase pomenijo boljše pogoje za bivanje stanovalcev in ustvarjajo ugodnejšo mikroklimo naselja, pri zasnovi pa sta izpolnjena tudi predpisana pogoja za dopustno preseganje FZ, to je zagotovitev faktorjev FBP, FZP in zadostnega števila parkirnih mest.

### **Pripomba P.9.: občan**

#### **P.9.1.**

Predstavniki Mestne občine Ljubljana radi izpostavljate zeleno Ljubljano. V predvideni soseski pa se pozidanost približa 60%, kar je 20 % več, kot bi sicer za tangirano območje predpisal sprejeti veljavni Občinski prostorski načrt-OPN (50%). Osebnost se mi zdi pozidanost prevelika, naj se prevzame normativ po OPN.

#### **P.9.2.**

Na račun pozidanosti se zmanjšuje delež zelenih površin, računski seštevek zahtevanih odprtih bivalnih površin po predstavljenem osnutku ne bi zadostoval za normativ po OPN.

#### **P.9.3.**

Za predvidenih 240 stanovanj bi morali predvideti otroško igrišče v velikosti 1800 m<sup>2</sup>. V predstavljenem osnutku ne najdem izrisane take enotne površine? V priloženih prostorskih prikazih diagonalne osrednje ulice je sicer videti zatravitev in ozelenitev, vendar pa je le-ta dvignjena v betonska korita. Taka ureditev ni primerna za otroško igrišče. Ali so dvignjena korita namenjena lastniškemu atrijem ali bo to javna zelenica?

#### **P.9.4.**

Ali bo soseska zaprtega tipa, se pravi ograjena? Najbrž je to odločitev investitorja, bi bili pa veseli morebitne peš bližnjice z Mašera Spasičeve ulice do Tolstojeve.

#### **P.9.5.**

Na Mašera Spasičevi ulici in v okolici je že star problem občasnega močnega zaudarjanja iz zbiralnega kanala A1. Nova pozidava je predvidena nad obstoječim kanalom A1. Ali je predvidena obnova kanala A1 (in morebitna odprava težave zaudarjanja), predno bo kanal "za stalno" pozidan. Ali je gradnja nad kanalom A1 usklajena z VOKA-SNAGA? V dopolnjenem osnutku je sicer zapisan odmik stavbe najmanj 2,5 m od zunanjega roba kanala (vključno z debelino cevi in obbetoniranjem), kar v priloženem prerezu ni razvidno, da bi bilo izpolnjeno (ne horizontalno, še manj višinsko).

#### **P.9.6.**

Sočasno se uredi tudi vzhodni del Mašera Spasičeve ulice. Danes je pločnik proti Dunajski cesti le na južni strani ulice, ki pa se na odseku nasproti obstoječe stavbe MK, ki se ohranja, močno zoži, pločnik pa dodatno zožijo še količki (za katere sicer upam, da bodo ostali). Ureditev Mašera Spasičeve ulice na tem delu naj gre v smeri, da se razširi obstoječi pločnik, da se lahko srečata vsaj dve osebi, kar je danes nemogoče. Gre za pločnik, ki ga uporabljajo tudi otroci in mamice z vozički na poti v bližnji vrtec in šolo.

#### **P.9.7.**

Zapisano je, da se mora za ureditev Mašera Spasičeve ulice odkupiti tudi del zemljišč, ki so v lasti etažnih lastnikov vključujoč Mašera-Spasičevo ulico 7. Razumem, da gre za ureditev že obstoječega stanja, vendar pa hkrati želim, da MOL odkupi tudi del zemljišč na severni strani Mašera-Spasičeve ulice, to je v delu današnjega poglobljenega atrija MK, ki posega v območje zarisanih javnih površin oziroma v območje znotraj regulacijske linije ceste. Na tem delu naj se uredi ustrezní profil Mašera-Spasičeve ulice s hodnikom za pešce ustrezne širine (glejte zgornjo točko 6). Območje znotraj

regulacijske linije ceste, ki predstavlja javno površino, ne more/sme biti del prostorske enote PE2, ki je namenjena gradnji večstanovanjskih stavb, temveč zgolj ureditvi javne Mašera Spasičeve ulice.

### **Stališča do pripombe P.9.**

#### **S.9.1. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na faktor zazidanosti FZ**

Z OPN MOL ID je za obravnavano območje določen FZ = 50%. Doseženi FZ je bil v fazi dopolnjenega osnutka utemeljen na podlagi 98. člena OPN MOL ID, ki pogojno dopušča odstopanja. V fazi predloga OPPN je volumen stavbe preoblikovan, s čemer se je nekoliko zmanjšala tudi zazidana površina stavbe. Faktor zazidanosti na gradbeni parceli načrtovane stavbe je tako 49 %, na parcelah obstoječih stavb faktor izrabe znaša 69 %, faktor izrabe preračunan na celotno PE2 pa je FZ = 57 %, kar je na podlagi 98. člena OPN MOL ID pogojno dopustno. Do preseženega FZ prihaja zaradi večje stopnje zazidanosti na parceli obstoječe stare tiskarne, ki se ohranja kot kulturni spomenik, ter zaradi terasaste zasnove stavbe, pri kateri je značilna večja zazidana površina kot pri kompaktem objektu. Ozelenjene terase pomenijo boljše pogoje za bivanje stanovalcev in ustvarjajo ugodnejšo mikroklimo naselja, pri zasnovi pa sta izpolnjena tudi predpisana pogoja za dopustno preseganje FZ, to je zagotovitev faktorjev FBP, FZP in zadostnega števila parkirnih mest.

#### **S.9.2. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na odprte bivalne površine:**

Pri pripravi OPPN je dosežen zahtevan delež odprtih bivalnih površin FBP = 30%. V Obrazložitvi in utemeljitvi OPPN (poglavje 4.5. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin) so izračuni in grafični prikazi, s katerimi je utemeljeno, da je pri predlagani zasnovi zahtevane parametre FBP in FZP mogoče zagotoviti.

#### **S.9.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na otroška igrišča, delno upošteva**

Vizualizacije stavb, ki jih je pripravil arhitekturni biro OFIS so nastale v razvojni fazi projekta. Konkretno oblikovanje igrišč bo določeno v fazi priprave DGD, kjer bo treba upoštevati zahteve iz 13. člena OPPN, ki določajo površino otroških igrišč (7,50 m<sup>2</sup> na stanovanje), opremljenost otroških igrišč z igrali, namenjenimi različnim starostnim skupinam otrok, ki morajo omogočati raznolike vrste gibanja ter dostopnost za vse stanovalce v območju OPPN.

V fazi predloga OPPN je dopustna višina opornih zidov, ki bodo urejeni v sklopu zunaje ureditve v območju OPPN, znižana na 0,40 m. S tem bo zagotovljena dostopnost do vseh površin, namenjenih igri otrok. Višji oporni zidovi so dopustni le ob uvozno izvoznih klančinah, ob poglobljenem atriju na južni strani stavbe O1 ter pri koritih za saditev dreves na strehi garaže.

#### **S.9.4. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na dostopnost območja OPPN**

Skozi območje je speljana diagonalna peš pot, ki omogoča dostop do Tolstojeve ulice. Zunanje površine v območju OPPN bodo neograjene in s tem tudi javno dostopne.

#### **S.9.5. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na kanalizacijski zbiralnik A1**

Upravlavec kanala JP VO-KA Snaga ni seznanjen s problemom zaudarjanja kanalizacijskega zbiralnika A1. Predlagamo, da ob ponovnem pojavu težave JP VO-KA Snaga o tem obvestite, da se strokovno ugotovi izvor in poišče možno rešitev v zvezi s tem.

Kanalizacijskega zbiralnika A1 DN 2100 zaradi zagotavljanja potrebnega padca ni mogoče prestaviti. Tehnična rešitev, prikazana v grafičnem delu OPPN 374, je usklajena z upravljavcem JP VOKA SNAGA d.o.o., prav tako je pridobljeno njihovo pozitivno mnenje k OPPN. Skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo stavb, pa bo treba s strani JP VO-KA Snaga pridobiti tudi pozitivno mnenje k projektnim rešitvam.

#### **S.9.6. Pripomba se v delu, ki se nanaša na ureditev Mašera-Spasičeve ulice, upošteva**

V fazi predloga OPPN je bil izdelan elaborat Ureditve in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasičeva ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo-zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023. Elaborat predvideva enosmerno reditev



Mašera-Spasičeve ulice, razen na krajšem odseku med uvozom k stavbama na naslovih Dunajska 117 in 119 ter križiščem z Dunajsko cesto. Na račun enosmernega vozišča bo znotraj obstoječega profila ceste zagotovljen prostor za ureditev površin za pešce in kolesarje. V delu, kjer se ohranja dvosmerni prometni režim, pa je načrtovana širitev ceste in pridobitev za to potrebnih zemljišč. Meja prostorske enote PE2, namenjeni gradnji stavbe, na južni strani upošteva načrtovani profil Mašera-Spasičeve ulice, vendar nekoliko odstopa od regulacijske linije, določene z OPN MOL ID. Odstopanje je dopustno na podlagi 7. odstavka 23. člena OPN MOI ID, ki določa, da lahko pri pripravi OPPN ob soglasju organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet ali za gospodarske javne službe, projektna rešitev trase ceste ali objektov okoljske in energetske infrastrukture odstopa od regulacijske linije ceste.

Prometna ureditev celotne Mašera-Spasičeve ulice mora biti izvedena najkasneje do pričetka uporabe načrtovane stavbe v območju OPPN.

### **Pripomba P.10.: občan**

#### **P.10.1.**

Vezano na včerajšnjo javno razgrnitev OPPNja 374 Tolstojeva- Mašera-Spasičeva vzhod, in možnost pridobitve podrobnejših podatkov, vas prosim za posredovanje podrobnejšega načrta širitve ulice Mašera –Spasičeva vzhod.

Za poslano kopijo se vam že v naprej lepo zahvaljujem in vas lepo pozdravljam,

### **Pojasnilo k pripombi P.10.**

#### **S.10.1.**

V fazi predloga OPPN je bil izdelan elaborat Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasičeva ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevozahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023, ki je kot spremljajoče gradivo predloga OPPN objavljen na spletni strani <https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi-po-zurep-2/>.

### **Pripomba P.11.: občan**

Zadeva: **PRIPOMBA NA JAVNO RAZGRNITEV OPPN 374 »TISKARNA«**

#### **P.11.1.**

V področju OPPN 374 je bilo v Izhodiščih za pripravo OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera Spasičevo – vzhod, izdelanih novembra 2021, na podlagi takrat veljavnega OPNja ter posebnih meril in pogojev za izdelavo OPPN 374, načrtovanih okoli 200 stanovanj, etažnosti P+ 5 oz. P+7 kot so obstoječe sosednje stavbe. Glede na največji dopustni faktor izrabe FI=2,4 je bilo ocenjeno, da je mogoče graditi do cca. 39.600 m<sup>2</sup> BTP ( v to površino je bila vključena tudi površina stare tiskarne).

V 17. členu osnutka OPPN 374 (zmogljivost območja) je navedena skupna BTP načrtovanih stavb in obstoječe stare tiskarne 54.150 m<sup>2</sup>, kar predstavlja povečanje za 36%. V 5. alineji 17. člena je razvidno, da se načrtuje izgradnja 240 stanovanj, kar je povečanje za petino, primerjalno z oceno v Izhodiščih za OPPN 374. Za doseganje tolikšne zgojitve se ustrezno povečuje etažnost načrtovanih stavb, in sicer od P+2 do P+9. Iz Elaborata pa izhaja, da bo v dveh kletnih etažah zagotovljenih okvirno med 330 do 450 parkirnih mest.

Za stavbo Tiskarne so parkirna mesta zagotovljena v kletni etaži, in sicer je načrtovanih okoli 130 parkirnih mest.

#### **P.11.2.**

Vse naštete načrtovane stavbe se prometno priključujejo ulici Mašera Spasičeva. V 1. točki 8. člena Osnutka OPPN 374 (vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora) je zaradi načrtovanih novogradenj v obeh področjih predvidena širitev ulice Mašera Spasiča kot tudi rekonstrukcija nekaterih drugih dostopnih cest, z namenom da se izboljša dostopnost in prometna varnost območja.

Za širitev ulice Mašera Spasića je predvidena pridobitev nekaterih zemljišč, ki niso v lasti Mol. Del zemljišč za širitev ulice Mašera Spasića poteka severno od obstoječega cestišča, del zemljišč poteka južno od obstoječega cestišča. Ker je ulico potrebno širiti zaradi načrtovanih novih stavb, menim, da bi bilo korektno širitev ulice Mašera Spasića zagotoviti na zemljiščih, ki potekajo severno od obstoječega cestišča in so več ali manj v lasti investitorjev načrtovanih novih stavb.

Načrtovana širitev ulice Mašera Spasića ter rekonstrukcija nekaterih drugih dostopnih cest, kot navedeno del Glavarjeve, del Herbersteinove ter Tolstojeve ulice, pri obremenitvi okolja z dodatnimi 1680 osebami v stanovanjskih stavbah obeh področij ter povečanim številom zaposlenih v novi poslovni stavbi ter obnovljeni tiskarni ne bo mogla zadostiti povečanemu prometu, ki bo posledica tolikšne zgostitve. V to sem prepričana, saj je že sedaj stanje več kot problematično predvsem v času prometnih konic oz. zgostitev prometa. Tako je v času prometnih konic v križišču ulic Mašera Spasićeva in Slovenčeva oteženo zavijanje proti centru mesta, hkrati pride do zastoja oz. blokade vozil, ki zavijajo proti obvoznici.

Vezano na nakazano načrtovano širjenje cestišč ulice Mašera Spasićeve in Glavarjeve pa sledeče: možnosti so zelo omejene, če sploh so. Na sedaj najožjem delu Mašera Spasićeve ulice, to je od Dunajske ceste proti Pegamovi ulici, je stanje že sedaj kritično. V tem delu ulice obstajajo naslednji uvozi in izvozi iz garaže stavb ob Dunajski cesti (Merkatorjevi bloki), iz garaže stare tiskarne iz garaž na Glavarjevi 12. Priklaplja se promet iz parkirišč ob Dunajski cesti pred Merkatorjevimi bloki, iz parkirišč za stavbo Adiko banke in iz parkirišč pri bivši Labodovi stavbi. Promet prihaja iz severnega dela Herbersteinove ulice ter Pegamove, na katero se navezujejo garaža iz soseske Glavarjeva rezidenca ter parkirišča ob starih blokih na Glavarjevi ter iz tripleks garaž ob Pegamovi ulici.

Za celovito rešitev prometa na zadevnem področju bi morala biti pred sprejemom OPPN 374 in OPPNja 132 narejena študija z oceno obremenitve okolja s prometom na območju obeh OPPNjev. V primeru ugotovljene prekomerne obremenjenosti okolja s prometom zaradi načrtovane zgostitve pozidave, bi morala slediti korekcija v zmanjševanje števila novih stanovanj oz površin poslovne stavbe.

V 21. členu Osnutka OPPN 374 (površine, namenjen javnemu dobru) je navedeno, da je parcela z oznako C1, ki predstavlja javno površino, namenjena dovozni cesti od Tolstojeve ulice do prostorske enote PE2. Ta dovozna cesta predstavlja dostop za avtomobile do uvozne klančine v garažo pod stavbami ob Dunajski cesti v EUP BE 566 (zapisano v 8. členu, 1. alineja Osnutka OPPN374) in dostopu smetarskega vozila za odvoz komunalnih odpadkov. Ne predstavlja pa povezave oz. dostopa do parkirnih površin v kletnih etažah pod objekti S1, S2 in S3. Namenjena je predvsem dostopu kolesarjev v PE2 in pešcem.

Možna rešitev prometa na zadevnem področju je, da se izvede dodaten uvoz in izvoz v kletne garaže pod stavbami S1, S2 in S3 preko parcele z oznako C1, ki naj bi predstavljala dovozno cesto od Tolstojeve ulice do prostorske enote PE2.

### **P.11.3.**

V Elaboratu so navedene tudi ključne ugotovitve s področja družbene infrastrukture, in sicer se ugotavlja vpliv načrtovane pozidave v OPPN 374 na naslednje objekte: objekte javne mreže vzgoje in izobraževanja, objekte javnega zdravstva na primarni ravni ter športne objekte lokalnega pomena. Ugotovljeno je, da se z OPPN 374 načrtuje 240 stanovanjskih enot, kar pomeni, da se bo število prebivalcev povečalo za približno 720 oseb. Ocenjuje se, da bo od tega 43 predšolskih otrok in 58 osnovnošolcev. Nadalje je ocenjeno, da obstoječe kapacitete obeh bližnjih vrtcev in osnovne šole zadostujejo povečanemu številu otrok.

V 10. točki 8. člena Osnutka OPPN 374 je zapisano le, da trenutne potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje v vrtcih in za osnovnošolske otroke iz načrtovanih stavbah izpolnjujejo obstoječa vrtca Jelka in Ciciban ter osnovna šola Franceta Bevka v bližini.

Nadalje je navedeno, da v bližini obstaja tudi zdravstveni dom Lek in zdravstveni dom Bežigrad.

Dostopnost do zdravnikov na primarni ravni je že brez povečanega števila prebivalstva za Bežigradom nezadostna.

Elaborat nadalje navaja, da so v bližini tudi večje športne površine, Športni park Stožice in še širok nabor drugih storitvenih dejavnosti.

Zaključna ocena v Elaboratu ekonomike je, da "načrtovana prostorska ureditev ne bo vplivala na potrebe po povečanju obstoječe družbene infrastrukture."

Če k načrtovanemu številu novih prebivalcev v OPPN 374 prištejemo še oceno novih prebivalcev v OPPN 132, kar ob enakih predpostavkah znaša dodatnih 960 oseb, od tega 57 predšolskih otrok in 77 osnovnošolcev, pa verjetno prostih mest v obeh vrtcih in osnovni šoli, ki se nahajajo v neposredni bližini načrtovanega področja, ne bo dovolj.

Enako kot je v Elaboratu ekonomike za področje investicij v komunalno opremljenost področja upoštevano celotno področje OPPN 132 IN OPPN 374 kar je povzeto v tudi 1. alineji 8. člena Osnutka OPPN 374, predvideva se delitev stroškov investicije v širitev in rekonstrukcijo cest, bi veljalo presojati tudi izpolnjevanje pogojev s področja družbene infrastrukture za celotno področje. Ocenjene potrebe po dodatnih kapacitetah v vrtcih in v osnovni šoli pa reševati v breme vseh novih investitorjev.

#### **P.11.4.**

V 8. alineji 8. člena Osnutka OPPN 374, je zapisana zahteva, da se pri načrtovanju novih stavb zagotovi odmike od sosednjih stavb, skladno z določbami OPN MOL ID.

V 5. alineji 2. točke 12. člena (pogoji za oblikovanje objektov) je zapisano, da stavba S1 mora biti od stavbe na zemljišču 87/28 v k.o. 2636 Bežigrad (bivša tovarna Labod) odmaknjena najmanj za višino te stavbe, merjeno do njenega venca. Če upoštevamo višino obstoječega objekta, ki je P + 1, bi lahko bil odmik načrtovane stavbe S1 bistveno manjši od odmika, ki bi bil potreben ob upoštevanju višine načrtovanega objekta v stanovanjskem kompleksu na območju bivše tovarne Labod, ki se nahaja znotraj območja OPPN 132. Načrtovana etažnost novih stavb je P+6.

Nadalje je v 8. alineji 8. člena Osnutka OPPN 374, predvideno, da se pri načrtovanju novih stavb vpliv na osončenje sosednjih stavb, presoja skladno z določbami OPN MOL ID in zagotovi osončenje skladno z normativi v OPN MOL ID. Normativi so obvezni minimum osončenja, ki se ga mora zagotoviti. Vendar v primeru obstoječih stavb na severnem delu načrtovane soseske, kjer gre za enodružinske stavbe, ki imajo bivalne prostore pozicionirane na jug, bi bilo korektno pretehtati koliko ur osončenja in svetlobe se ukinja z načrtovano višino novih stavb v neposredni bližini.

#### **P.11.5.**

Naj sklenem svoje pripombe z odgovorom g. Roka Žnidaršiča na vprašanje kaj pomeni zgostitev v arhitekturnem žargonu, objavljenem v Sobotni prilogi Dela, dne 25. marca 2023: "To pomeni, da določene hiše menjaš s hišami, ki imajo večjo kapaciteto. Tukaj pa je občutljiva točka, ko je treba ob zavedanju, da zgoščamo mesto, da intenziviramo prebivalce in rabe, hkrati poskrbeti za to, da se tistim, ki že tam živijo, njihov življenjski prostor ne poslabšuje. To je osnovno načelo, ki pa je vedno na preizkušnji, ko pač pride do tega da investitorji in njihovi arhitekti poskušajo priti do maksimalnega izkoristka in še malo čez."

### **Stališča do pripombe P.11.**

#### **S.11.1. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na zmogljivost območja**

BTP do cca. 39.600 m<sup>2</sup>, navedena v izhodiščih, se nanaša na BTP nad terenom. Skladno s 17. členom OPPN BTP nove stavbe nad terenom v fazi predloga znaša 28.150 m<sup>2</sup> (v fazi dopolnjenega osnutka 28.600 m<sup>2</sup>), BTP obstoječe stavbe stare tiskarne pa 6.400 m<sup>2</sup>. Skupna BTP nad terenom je torej v fazi predloga 34.550 m<sup>2</sup> (v fazi dopolnjenega osnutka pa 35.000 m<sup>2</sup>), kar je manj od BTP, ki je bila napovedana v izhodiščih za pripravo OPPN.

### **S.11.2. Pripomba, ki se nanaša na prometno ureditev območja, se delno upošteva**

V fazi predloga OPPN je bil izdelan elaborat Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasićeva ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo-zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023. V fazi priprave elaborata je bilo preberjenih več variant prometne ureditve širšega območja. Izbrana rešitev predvideva enosmerno ureditev Mašera-Spasićeve ulice, razen na krajšem odseku med uvozom k stavbama na naslovih Dunajska 117 in 119 ter križiščem z Dunajsko cesto. Na račun enosmernega vozišča bo znotraj obstoječega profila ceste zagotovljen zagotovljen prostor za ureditev površin za pešce in kolesarje. V delu, kjer se ohranja dvosmerni prometni režim, pa je načrtovana širitev ceste in pridobitev za to potrebnih zemljišč. Širitev Mašera-Spasićeve ulice je vzdolž meje območja OPPN načrtovana le v smeri proti severu, torej na zemljišča v lasti investitorja načrtovanih ureditev v območju OPPN.

### **S.11.3. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo**

V fazi priprave predloga predmetnega OPPN 374 poteka tudi priprava osnutka OPPN 132 za sosednje območje. S strani MOL OPVI je bilo na podlagi podatkov o razpoložljivih kapacitetah ugotovljeno, da bo prostor za osnovnošolce za obe območji zagotovljen v osnovni šoli Franceta Bevka. Prostor za predšolske otroke pa bo zagotovljen ali v bližnjih vrtcih Jelka in Ciciban ali v drugih vrtcih na območju MOL.

### **S.11.4. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na odmike**

V fazi priprave predloga OPPN je bila načrtovana stavba preoblikovana. Najvišji del volumna je ohranjen le v delih, ki so odmaknjeni od sosednjih stavb, na stiku s sosednjimi stavbami pa je volumen nižji, s čemer je zmanjšan vpliv na sosednje stavbe. S preoblikovanjem volumna so v fazi predloga izboljšani tudi pogoji glede osončenja sosednjih stavb v primerjavi z dopolnjenim osnutkom OPPN. Na zahodni strani so bili odmiki usklajeni tudi z načrtovano stavbo v območju OPPN 132.

### **S.11.5.**

V fazi priprave OPPN je bil s strokovnimi podlagami s področja prometa, osončenja, hrupa, geologije in hidrogeologije preverjen vpliv načrtovane gradnje na obstoječe okoliške stavbe ter določeni omilitveni ukrepi, ki so povzeti tudi v odloku OPPN. Na podlagi pripomb z javne razgrnitve je bil volumen objekta preoblikovan tako, da se je zmanjšal vpliv na okoliške objekte, čeprav se zmogljivost načrtovane stavbe ni bistveno spremenila.

## **Pripomba P.12.: četrtna skupnost**

### **P.12.1.**

Prometna in komunalna ureditev ulic ob območju OPPN: Zahodno od območja OPPN 374, je v pripravi tudi nov OPPN 132, ki prav tako predvideva spremembe obstoječe urbanistične ureditve ter nove poslovne in stanovanjske objekte. Zato je nujno, da se pred nadaljevanjem postopkov v zvezi s pripravami obeh OPPN (374 in 132) **izvede prometna študija in pripravijo rešitve ureditve obstoječih prometnic ob obeh območjih urejanja.**

Mašera-Spasićeva ulica na južni strani območja urejanja je brez kolesarskih stez, površine za pešce so le na južni strani ulice; vozišče je dotrajano, potrebni so ukrepi za umiritev prometa. Smiselna bi bila širitev prometnih površin na severni strani cestišča, kar bi omogočilo ureditev površin za kolesarski promet in dodatnih površin za pešce ter izvedba ukrepov za umiritev prometa (npr. izven-nivojska križišča in prehodi za pešce). Preveri naj se možnost izvedbe enosmerne prometa.

Tolstojeva ulica na severni strani območja urejanja, je zelo prometna ulica, ki predstavlja dostop do nekaterih industrijskih in trgovskih podjetij zahodno od območja urejanja ter je tudi navezovalna cesta na mestno vpadnico - Dunajsko cesto. Poleg tega ob Tolstojevi ulici poteka šolska pot do OŠ Franceta Bevka. Potrebno bi bilo izvesti ustrežnejšo prometno ureditev z ukrepi za večjo varnost pešcev in kolesarjev ter umiritev prometa.

Ob rekonstrukciji Mašera Spasićeve in Glavarjeve ulice naj se preveri možnost ureditve dodatnih parkirnih mest za potrebe Vrtca Jelka (Glavarjeva 18a) ter ukrepov za umiritev prometa na Glavarjevi ulici.

Glede na obseg gradnje naj se preveri tudi potrebo po obnovi oz. novogradnji komunalne infrastrukture za potrebe obstoječih in načrtovanih objektov na območjih OPPN 374 in 132..

Preveri naj se možnost izvedbe dodatne kletne etaže z dodatnimi parkirnimi prostori (tudi za eventualni komercialni najem za širše območje OPPN).

#### **P.12.2.**

Višina in postavitve objektov na območju OPPN: Površina načrtovanih objektov nad terenom naj se zmanjša - predvsem je potrebna prilagoditev načrtovanih objektov S1 in S2: znižanje višine in preoblikovanje objektov tako, da se zmanjša negativni vpliv na obstoječe objekte na severni meji OPPN ter poveča osončenost objektov ob Tolstojevi ulici in njihovih vrtov; kakor tudi uskladitev faktorja zazidanosti (FZ) s pogoji, ki jih za območje OPPN 374 določa OPN MOL ID.

Ohrani naj se javna (peš) dostopnost znotraj območja nove soseske.

#### **P.12.3.**

SKLEP 2/1-kor.:

PRIPOMBE OBČANOV (pripombe prejete do vključno 3.4.2023)

Svet Četrtno skupnosti Bežigrad podpira pripombe občanov posredovane dne 2.4.2023 (št.: 35021-29/2021-137) in dne 3.4.2023 (št.: 35021-29/2021-138), in prosi

-Oddelek za urejanje prostora, da občanom poda pojasnila v zvezi s pripombami in vprašanji ter da podane pripombe v čim večji meri upošteva pri pripravi predloga Odloka o OPPN 374;

-Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, da pripombe vezane na komunalno ureditev in promet prouči in upošteva pri pravi prometne in komunalne ureditve širšega območja OPPN 374.

(pripombe občanov so v prirponkah tega el. sporočila)

### **Stališča do pripombe P.12.**

#### **S.12.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na prometno in komunalno ureditev območja, upošteva**

V fazi predloga OPPN je bil izdelan elaborat Ureditve in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasićeve ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo-zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023. Preverjen je bilo več variant prometne ureditve. Izbrana rešitev predvideva enosmerno ureditev Mašera-Spasićeve ulice (razen na odseku med uvozom k poslovnima stolpnicama na naslovih Dunajska 117 in 119 ter križiščem z Dunajsko cesto), na Tolstojevi ulici pa je ohranjen dvosmerni prometni režim. Enosmerni sta tudi Herbersteinova ulica in Glavarjeva ulica. Na vseh omenjenih cestah so načrtovani ukrepi za umirjanje prometa ter varne površine za pešce in kolesarje. Načrtovana je tudi ureditev križišč z Dunajsko in Slovenčevo cesto, s čemer bo zagotovljena ustrezna prometna pretočnost. V OPPN je določeno, da sta ureditev Mašera-Spasićeve ulice in Tolstojeve ulice pogoj za gradnjo načrtovanih stavb. V sklopu rekonstrukcije okoliških cest se načrtuje tudi obnova infrastrukturnih vodov, če se izkaže, da so dotrajani.

Večjega števila dodatnih parkirnih mest ob javnih cestah v vplivnem območju OPPN zaradi omejenih prostorskih možnosti ni mogoče zagotoviti. Z OPPN je preverjena možnost dodatne kletne etaže. Dopustno je tudi zagotavljanje večjega števila parkirnih mest, kot je minimalno potrebno za programe v obstoječi stavbi. Realizacija dodatnih parkirnih mest pa je odvisna od interesa prebivalcev in dogovora z investitorjem.

#### **S.12.2. Pripomba se v delu, ki se nanaša na prilagoditev volumna in peš dostopnost v območju**

### **OPPN, upošteva**

V fazi priprave predloga OPPN je bila načrtovana stavba preoblikovana. Najvišji del volumna je ohranjen le v delih, ki so odmaknjeni od sosednjih stavb, na stiku s sosednjimi stavbami pa je volumen nižji, s čemer je zmanjšan vpliv na sosednje stavbe. S preoblikovanjem volumna so v fazi predloga izboljšani tudi pogoji glede osončenja sosednjih stavb v primerjavi z dopolnjenim osnutkom OPPN. S preoblikovanjem volumna se je zmanjšala tudi zazidana površina stavbe, faktor zazidanosti je tako zmanjšan na FZ = 57 %.

Z OPPN je načrtovana diagonalna peš pot preko območja, preko katere je mogoč prehod med Mašera-Spasićevo ulico in Tolstojevo ulico. Na severni strani območja OPPN je načrtovana tudi peš in kolesarska povezovalna pot, ki se na severni strani naveže na Tolstojevo ulico, preko sosednjih EUP pa na Dunajsko cesto na vzhodni strani in na Slovenčevo cesto na zahodni strani. V fazi predloga OPPN je 13. člen odloka dopolnjen z določilom, da ograjevanje zunanjih površin v območju OPPN ni dopustno, s čemer bo omogočen dostop do zunanjih površin v območju OPPN tudi okoliškim stanovalcem.

### **S.12.3. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na pripombe občanov, podane v času javne razgrnitve**

Vse pripombe so bile v fazi predloga obravnavane, stališča do njih pa so navedena pri pripombi posameznega občana.

## **I. II. PRIPOMBE, DANE OB OBRAVNAVI DOPOLNJENEGA OSNUTKA AKTA NA ODBORU ZA UREJANJE PROSTORA**

### **Pripomba P.13.: odbor za urejanje prostora**

Odbor za urejanje prostora podpira Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod, skupaj z naslednjimi pripombami iz razprave:

#### **P.13.1.**

- delež sklenjenih zelenih površin na nivoju terena se mora povečati tako, da se v največji možni meri prepreči pregrevanje območja;

#### **P.13.2.**

- zasnova zazidave naj se spremeni tako, da se zagotovi pogled iz javnega prostora na fasado tiskarne in zmanjša neposredne poglede iz stanovanj na njeno streho;

#### **P.13.3.**

- zmanjša se globina stavbnega telesa, da se zagotovi ustrezna osvetljenost in osončenost vseh stanovanj

### **Stališča do pripombe P.13.**

#### **S.13.1. Pripomba se upošteva**

Klet je zasnovana bolj kompaktno, zato je tudi delež sklenjenih površin raščenege terena večji. Dodatno je v območju diagonalne pešpoti nad streho garaže zagotovljen rastni prostor za zasaditev najmanj treh dreves srednje ali visoke rasti.

Dopolnitve odloka v fazi predloga:

- dopolnjena je 11. točka 13. člena odloka, ki se glasi:

»11. za raščen teren se štejejo vse zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visokoraslega drevja. **V zahtevano kvoto raščenege terena se šteje le raščen teren s sklenjeno površino najmanj 200 m<sup>2</sup> in širino najmanj 4,00 m;**«

- dodana je nova 14. točka 13. člena odloka, ki se glasi:

**»14. v območju diagonalne pešpoti je treba na raščnem terenu ali na strehi garaže zagotoviti rastni prostor in zasaditi najmanj tri drevesa s predvideno končno višino najmanj 10 m. Za sajenje dreves na strehi garaže je treba za vsako drevo predvideti korito s skupnim volumnom zemlje najmanj 40 m<sup>3</sup> z globino substrata najmanj 1,1 m v območju debla in 0,75 m na robovih ter s sistemom za zalivanje in odvodnjavanje;«**

### **S.13.2. Pripomba se delno upošteva**

Na zahodno stran stare tiskarne je bila prislonjena proizvodna hala, zahodna fasada ostaja slepa fasada tudi po prenovi stavbe in kot taka ne komunicira z zunanjim prostorom. Prilagojena zasnova zato predvideva odpiranje prostora v smeri proti tiskarni v severnem delu diagonalne pešpoti, ki se potem nadaljuje v ozelenjen prostor med stavbo tiskarne in načrtovano stavbo S2. Poleg tega bo na severni strani vzhodnega dela pritličja stavbe S2 umeščen lokal z javnim programom, katerega fasada bo transparentna in bo omogočala pogled na stavbo tiskarne.

Neposredni pogledi iz stavbe S2 v smeri proti vzhodu so kvalitetni, saj se v višjih etažah odprejo nad streho tiskarne. Streha tiskarne s svetlobniki je prenovljena in kot taka tudi estetsko zanimiva. Učinek pregrevanja pa se bo zmanjševal z ukrepi na sami fasadi stavbe (ozelenitev, zastiranje, »mikroklimatske« lože itd...)

Dopolnitve odloka v fazi predloga:

- v 2. odstavku 9. člena odloka (dopustni objekti in dejavnosti) je dopolnjena 1. točka tako, da se glasi:

»1. v bloku S1 in v bloku S2:

– 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe (**razen na severni strani vzhodnega dela pritličja bloka S1**);«

- v 2. odstavku 9. člena odloka (dopustni objekti in dejavnosti) je dodana nova 3. točka, ki se glasi:

**»3. na severni strani vzhodnega dela pritličja bloka S2 je treba obvezno urediti javno dostopen lokal.«**

- v 2. odstavku 12 člena odloka (pogoji za oblikovanje objektov) sta dodani nova 1. in 2. točka, ki se glasita:

**»1. na vzhodni fasadi bloka S1 je treba z ozelenitvijo in drugimi tehničnimi rešitvami zmanjšati učinek pregrevanja stanovanj zaradi strehe obstoječega objekta stare tiskarne;**

**2. fasada na severni strani vzhodnega dela pritličja, kjer je umeščen lokal, mora biti transparentna, tako da je zagotovljen pogled z diagonalne pešpoti na tiskarno;«**

### **S.13.3. Pripomba se upošteva**

V fazi predloga OPPN je zasnova preoblikovana tako, da je volumen stavbe v nižjih etažah razmaknjen in znižan v smeri proti severu, kjer se približa obstoječim stavbam ob Tolstojevi ulici. S preoblikovanjem volumna se je zmanjšala globina stavbe v nižjih etažah, s tem pa so se tudi izboljšali pogoji osvetlitve. Skladno s spremenjeno zasnovo sta dopolnjena grafični in tekstualni del OPPN.

## **I. III. PRIPOMBE, DANE OB OBRAVNAVI DOPOLNJENEGA OSNUTKA AKTA NA MESTNEM SVETU**

Dopoljnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na 2. seji, ki je bila 27. februarja 2023, in nanj podal naslednje pripombe:

### **P.14. Pripomba s strani Odbora za urejanje prostora:**

#### **P.14.1.**

Prva pripomba je, naj bi se delež sklenjenih zelenih površin na nivoju mestnega pritličja, pa na nivoju terena toliko povečal, da bi se v kar največji meri preprečilo pregrevanje območja, gosto zazidane območja. Drugič, naj se zasnova zazidave spremeni tako, da se zagotovi pogled iz javnega prostora na

fasado Severjeve, zaščitene tiskarne nekdanje mladinske knjige. In še posebej zmanjšajo neposredni pogledi iz stanovanj na njeno streho, ki je ena velika, betonska površina. In slednje, da se zmanjša globina stavbnega telesa, s čimer se zagotovi ustrezna osvetljenost in osončenost vseh stanovanj. Skratka, javni interes, ki se izkazuje v teh pripombah se nanaša predvsem na zagotavljanje enakovredne bivalne kakovosti območja, še posebej, kar se tiče že omenjenega segrevanja oziroma pregrevanja in na drugi strani, da se zagotovi eno dostojanstvo industrijski dediščini na tem mestu.

#### **Stališča do pripombe P.14.**

##### **S.14.1. Pripomba se upošteva**

Klet je zasnovana bolj kompaktno, zato je tudi delež sklenjenih površin raščenege terena večji. Dodatno je v območju diagonalne pešpoti nad streho garaže zagotovljen rastni prostor za zasaditev najmanj treh dreves srednje ali visoke rasti.

Na zahodno stran stare tiskarne je bila prislonjena proizvodna hala, zahodna fasada ostaja slepa fasada tudi po prenovi stavbe in kot taka ne komunicira z zunanjim prostorom. Prilagojena zasnova zato predvideva odpiranje prostora v smeri proti tiskarni v severnem delu diagonalne pešpoti, ki se potem nadaljuje v ozelenjen prostor med stavbo tiskarne in načrtovano stavbo S2. Poleg tega bo na severni strani vzhodnega dela pritličja stavbe S2 umeščen lokal z javnim programom, katerega fasada bo transparentna in bo omogočala pogled na stavbo tiskarne.

Neposredni pogledi iz stavbe S2 v smeri proti vzhodu so kvalitetni, saj se v višjih etažah odprejo nad streho tiskarne. Streha tiskarne s svetlobniki je prenovljena in kot taka tudi estetsko zanimiva. Učinek pregrevanja pa se bo zmanjševal z ukrepi na sami fasadi stavbe (ozelenitev, zastiranje, »mikroklimatske« lože itd...)

#### **P.15. Pripomba svetnice Petre Blajhribar Kubo:**

##### **P.15.1.**

Z OPN MOL ID je določen največji dopusten faktor zazidanosti zemljišča 50 %. Medtem, ko je z osnutkom OPPN dosežen faktor zasedenosti 59,4 %. Drugi problem se nanaša na osvetljenost. Nekatero hišo Tolstojeve ulice bodo tako dobile manj kot eno uro sončne svetlobe na dan preko zime. To pomeni, da dnevni prostori ne bodo dosegli normativov glede osončenja bivalnih prostorov.

##### **P.15.2.**

Hrup - ugotovljeno je bilo preseganje 3. stopnje varstva hrupa, vendar se pripravljavec ni opredelil kako bo to zmanjšal na predpisano raven, kar so utemeljili s prilogami.

##### **P.15.3.**

Prav tako ni jasno ali bo prikazana stopnja ali pač prikazana stopnja hrupa opisuje sedanje stanje, kakšno bo to stanje po povečanem prometu, ko bodo pač te stavbe z OPPN zgrajene?

##### **P.15.4.**

Potem nadalje je tu prometni režim, v OPPN je zapisano, da je za 240 načrtovanih stanovanj v stavbah S1, S2 in S3 treba na območju OPPN zagotoviti okvirno 300 pm do 480 pm, v kletnih etažah pod stavbami S1, S2 in S3 jih je načrtovanih 301, če jaz vem. Se pravi čisti minimum, kar kaže na zelo verjetne težave bodočih stanovalcev novih stavb pri iskanju parkirnih mest. Pomanjkanje parkirnih mest na tem območju se kaže že sedaj, saj stolpnice ob Dunajski ne zagotavljajo dovolj parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce. S povečanjem stanovanjskih in poslovnih prostorov na tem področju pa se bo stanje še poslabšalo.

##### **P.15.5.**

In na zadnje se nanaša na zelene površine. Pripravljavci OPPN se pohvalijo, da njihova površina presega minimalno določene zahteve. Vendar je večina teh površin na strehah stavb, ki seveda ne bodo javno dostopne. Načrtovana drevesa pa so stlačena ob zunanji rob OPPN.

#### **S.15. Stališča do pripombe svetnice Petre Blajhribar Kubo**



#### **S.15.1. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na faktor zazidanosti FZ:**

Doseženi FZ je bil v fazi dopolnjenega osnutka utemeljen na podlagi 98. člena OPN MOL ID, ki pogojno dopušča odstopanja. V fazi predloga OPPN je volumen stavbe preoblikovan, s čemer se je nekoliko zmanjšala tudi zazidana površina stavbe. Faktor zazidanosti na gradbeni parceli načrtovane stavbe je tako 49 %, na parcelah obstoječih stavb faktor izrabe znaša 69 %, faktor izrabe preračunan na celotno PE2 pa je FZ = 57 %, kar je na podlagi 98. člena OPN MOL ID pogojno dopustno. Do preseženega FZ prihaja zaradi večje stopnje zazidanosti na parceli obstoječe stare tiskarne, ki se ohranja kot kulturni spomenik, ter zaradi terasaste zasnove stavbe, pri kateri je značilna večja zazidana površina kot pri kompaktem objektu. Ozelenjene terase pomenijo boljše pogoje za bivanje stanovalcev in ustvarjajo ugodnejšo mikroklimo naselja, pri zasnovi pa sta izpolnjena tudi predpisana pogoja za dopustno preseganje FZ, to je zagotovitev faktorjev FBP, FZP in zadostnega števila parkirnih mest.

#### **S.15.2. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na osvetlitev**

V fazi dopolnjenega osnutka OPPN 374 namembnost prostorov, za katere je bil ugotovljen prekomerni vpliv na osončenje zaradi načrtovanih stavb, ni bila poznana. Z OPPN so bila predvidena dopustna odstopanja, ki bi omogočila prilagoditev volumna, če bi se izkazalo, da gre za prostore, katerim je treba zagotavljati osončenje. V fazi predloga OPPN je volumen načrtovane stavbe na severni strani znižan in preoblikovan tako, da so v celoti izpolnjeni pogoji glede osončenja sosednjih stavb v skladu z 91. členom OPN MOL ID, kar je dokazano s strokovno podlago Analiza osončenosti in preveritev skladnosti zasnove stanovanjske soseske OPPN 374, Gradbeni inštitut ZRMK, št. DN 2002170, maj 2023, ki je del spremljajočega gradiva OPPN.

#### **S.15.3. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na hrup**

V fazi priprave predloga OPPN je bila izdelan elaborat Strokovna ocena obremenitve s hrupom med gradnjo in obratovanjem, strokovna podlaga za OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, Epi spektrum d.o.o., št. 2023-011, september 2023. Prometne obremenitve Mašera-Spasičeve ulice so bila upoštevana na podlagi podatkov o obstoječih prometnih obremenitvah (tudi na podlagi štetja prometa) in ocenjenih prometnih tokov zaradi načrtovane gradnje. Pri oceni obremenitve s hrupom je bila upoštevana tudi pričakovana rast prometa do leta 2035. Celotna obremenitev s hrupom se bo pri stavbah z varovanimi prostori po izvedbi plana delno povečala zaradi dodatne generacije prometa. Vpliv na povečanje celotne obremenitve s hrupom je pri večini stavb ocenjen kot nebiten. Z OPPN je določena tudi obveznost izvajanja monitoringa hrupa tako v času gradnje kot v času obratovanja. Na podlagi rezultatov meritev in podrobnejših analiz bodo v nadaljnji fazi projektiranja in izvedbe določeni ustrezni dodatni ukrepi za zaščito obstoječih stavb pred hrupom.

#### **S.15.4. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na število parkirnih mest**

Z OPPN potrebno število parkirnih mest ni določeno numerično ampak je opredeljeno z normativi za posamezno dejavnost ter bo odvisno od števila in strukture stanovanj ter spremljajočih programov v stavbah. Končno število parkirnih mest bo določeno računsko v skladu z normativom iz OPPN šele v fazi DGD.

V obrazložitvi dopolnjenega osnutka OPPN je bilo potrebno število parkirnih mest ocenjeno na 300 do 480. Potrebe se razlikujejo glede na različne programe, število in velikost stanovanj ter okviren razpon pričakovanega števila parkirnih mest. V fazi dopolnjenega osnutka je bilo v grafičnih načrtih v dveh kletnih etažah načrtovane stavbe prikazanih 301 parkirnih mest, v fazi predloga pa je 376 parkirnih mest. V nadaljnjih fazah projektiranja je to število mogoče spremeniti (npr. z optimizacijo zasnove kletnih etaž ali z dodano tretjo parkirno etažo). Končno število potrebnih parkirnih mest bo določeno računsko v skladu z normativom iz OPPN v fazi DGD na podlagi dejanskega števila in velikosti stanovanj ter glede na kapacitete spremljajočih programov. V kletnih etažah načrtovane stavbe bo treba v celoti zagotoviti zahtevano število parkirnih mest oziroma razpoložljivim parkirnim kapacitetam prilagoditi program. OPPN dopušča tudi izvedbo dodatnih parkirnih mest za okoliške stanovalce, če bo za to izkazan interes in sklenjen ustrezen dogovor z investitorjem.

#### **S.15.4. Pripomba se v delu, ki se nanaša na zelene površine, upošteva**

V fazi predloga OPPN je bila zasnova prilagojena, zahtevani delež zelenih površin na raščnem terenu se zagotavlja na površinah, ki omogočajo saditev visokih dreves in ponikanje vode v podtalje, zahtevana je tudi zasaditev visokih dreves v območju diagonalne pešpoti, ki poteka po strehi kleti. Odlok je v fazi predloga OPPN dopolnjen z določilom, da v zahtevano kvoto raščnega terena se šteje le raščen teren s sklenjeno površino najmanj 200 m<sup>2</sup> in širino najmanj 4,00 m. Dodano je tudi določilo, da ograjevanje zunanjih površin v območju OPPN ni dopustno, s čemer bo omogočen dostop do zunanjih površin v območju OPPN tudi okoliškimi stanovalcem. Od skupaj zahtevanih 4.810 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih zelenih površin jih je do največ 500 m<sup>2</sup> še vedno dopustno zagotoviti na strehi načrtovane stavbe v skladu z normativi OPN MOL ID, ki veljajo za zemljišča v 100 m širokem pasu ob Dunajski cesti. Površine na strehi stavbe so dostopne vsem stanovalcem v območju OPPN.

## **P.16. Pripomba svetnika Ištvan Išta Huzjana**

### **P.16.1.**

Ja, pri tej spremembi OPPN, te specifične investicije smo se tudi spraševali, če v resnici ni malo zanemarljen interes lokalne skupnosti in družbene infrastrukture v smislu dobrin v javnem interesu. Predvideno je, da za 720 ljudi ne bo vplivalo na kakšne prostore rabimo, v vrtcih, šolah, zdravstvenih domovih. Koliko kulturnih dejavnosti, konec koncev ali pa športnih aktivnosti imamo prostorov za to, da bi to zagotovili, pa smo hoteli na to opozoriti, pa mogoče dati pobudo za eno novo preveritev.

## **S.16. Stališče do pripombe svetnika Ištvan Išta Huzjana**

### **S.16.1.**

V fazi priprave predloga predmetnega OPPN 374 poteka tudi priprava osnutka OPPN 132 za sosednje območje. S strani MOL OPVI je bilo na podlagi podatkov o razpoložljivih kapacitetah ugotovljeno, da bo prostor za osnovnošolce za obe območji zagotovljen v osnovni šoli Franceta Bevka. Prostor za predšolske otroke pa bo zagotovljen ali v bližnjih vrtcih Jelka in Ciciban ali v drugih vrtcih na območju MOL.

V fazi priprave OPPN ni bilo tovrstnih investicijskih pobud za razvoj družbenih dejavnosti na območju OPPN. Ne glede na to pa OPPN omogoča večji nabor dopustnih dejavnosti, med njimi tudi razstavne prostore, knjižnico, športne dvorane, prostore za neinstitucionano izobraževanje, zdravstvene posvetovalnice in ambulante...