

III. 9 POVZETEK ZA JAVNOST

1. PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10), v nadaljnjem besedilu ZUreP-3, ki v 129. členu določa, da se za postopek priprave in sprejetja OPPN smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN.
- 27. in 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki določata, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet po dvostopenjskem postopku.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 141 Ob cesti kot temeljni upoštevani tudi:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22), v nadaljnjem besedilu OPN MOL ID,
- Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta 141 Ob cesti (številka sklepa: 3505-24/2018-59, z dne 9.3.2021), s katerim se je priprava OPPN začela.

2. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Stanje

Obravnavano območje se nahaja v Mestni občini Ljubljana, v Četrtni skupnosti Sostro. Območje OPPN se nahaja med Litijsko cesto in Cesto II. grupe odredov. Na severni strani območje meji na Litijsko cesto, na severovzhodni strani na enostanovanjsko pozidavo, na vzhodni strani na Cesto na Urh, na južni strani na Cesto II. grupe odredov in na zahodni strani na enostanovanjsko pozidavo.

Celotno območje OPPN je nepozidan zelen prostor travniških in njivskih površin z izjemo sedmih obstoječih pomožnih objektov na skrajnem severozahodnem delu in na vzhodnem predelu območja.

Teren je razmeroma raven.

Območje OPPN ni komunalno opremljeno, vendar gospodarska javna infrastruktura poteka po cestah, ki obkrožajo obravnavano območje.

Območje OPPN je za motorna vozila in kolesarje dostopno po Litijski cesti, Cesti II. grupe odredov in Cesti na Urh. Peš dostop do območja je po površinah za pešce vzdolž Ceste II. grupe odredov.

Lastništvo

Lastniška struktura v območju OPPN je razdrobljena. Večina zemljišč v območju OPPN je v lasti lastnikov zemljišč (približno 99,9%), ki jih zastopa skupni investitor Ateu d.o.o. Manjši jugozahodni del ob Cesti II. grupe odredov in manjši vzhodni del ob Cesti na Urh sta v lasti Mestne občine Ljubljana.

Obseg območja

Površina območja OPPN znaša 22.745 m².

Občinski prostorski načrt

Območje v skladu z določili OPN MOL ID obsega del enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) SO-1985.

EUP SO-1985 je namenjena splošnim eno in dvostanovanjskim površinam (SSse).

Na severni strani območje OPPN meji na površine pomembnejših cest, na Litijsko cesto, za katero je v veljavi Odlok o lokacijskem načrtu za Litijsko cesto od Ceste II. grupe odredov do Sostrske ceste - MT9/2, s katerim je načrtovana rekonstrukcija in obnova Litijske ceste. Na jugozahodni strani območje OPPN meji na površine pomembnejših cest, na Cesto II. grupe odredov. Na zahodni in severovzhodni strani območje OPPN meji na splošne eno in dvostanovanjske površine. Na jugovzhodni strani območje OPPN meji na lokalno cesto, na Cesto na Urh.

OPN MOL ID za ureditev območja predpisuje izdelavo OPPN, v okviru tega so bile izvedene tudi variantne rešitve.

Dopustni tip objektov je NA – nizka prostostoječa stavba.

Faktor zelenih površin za nestanovanjske stavbe je najmanj 25 %, faktor odprtih bivalnih površin za stanovanjske stavbe pa najmanj 30 %.

Faktor zazidanosti je največ 40 %.

Višina objektov je do 11 m.

Urbanistično-arhitekturna zasnova mora upoštevati, da je pri stanovanjskih stavbah z ravno streho največja dopustna višina do P+1 oziroma 7 m.

Za območje je treba izdelati prometno preveritev, ki bo dokazala ustreznost navezave na obodne ceste in določila najustreznejše dovoze.

Pobudnik načrta

Pobudniki za pozidavo območja OPPN so lastniki zemljišč v OPPN, ki želijo na območju zgraditi sodobno stanovanjsko sosesko s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo. Pooblaščen zastopnik lastnikov zemljišč je podjetje Ateu d.o.o., ki je tudi investitor OPPN.

Izdelovalec načrta

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec Arhitekti d.o.o.

3. POGLAVITNE REŠITVE

OPPN je izdelan na podlagi stanja prostora, pobud lastnikov zemljišč in investitorja, izbrane variantne rešitve in usmeritev nosilcev urejanja prostora ter strokovnih podlag. Na območju je predvidena gradnja nizkih prostostojećih stavb s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo ter ureditev parka z otroškim igriščem.

Zazidalna zasnova in zasnova prostorske ureditve

Za območje OPPN so bile v skladu z usmeritvami OPN MOL ID izvedene variantne rešitve. Kot najprimernejša rešitev je bila izbrana variantna rešitev biroja Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s. p., Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana., na podlagi katere je bila pripravljena sintezna rešitev. Izbrana variantna rešitev je bila na podlagi priporočil strokovnih služb MOL v fazi priprave OPPN še nekoliko dopolnjena in prilagojena. Urbanistična strokovna podlaga za pripravo OPPN je idejna rešitev biroja Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s. p.

Prostorske enote PE1, PE2, PE3 in PE4 so namenjene gradnji nizkih prostostojećih stavb s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo. Prostorska enota PE5 je namenjena ureditvi parka z otroškim igriščem. Prostorska enota PE6 je namenjena gradnji prometnim površinam. Območje OPPN je s parkom razdeljeno na severni in južni del.

V prostorski enoti PE1 je načrtovanih dvanajst enostanovanjskih stavb in dvojček. Vse stavbe imajo enako orientacijo slemena strehe v smeri sever-jug. Večji del gradbenih parcel predstavljajo odprte bivalne površine. Nad parkirnim mestoma je dopustno postaviti nadstrešek oziroma nadstrešnico za parkiranje, na vsaki gradbeni parceli stavbe, je treba zasaditi najmanj tri drevesa. Dostop do stavb je zagotovljen po dovozih C1 in C2, razen do stavb D2 do D4, ki so dostopne po cesti C0. Med Litijsko cesto in načrtovanimi stavbami, so ob dovozu C1, načrtovana vzdolžna parkirišča za obiskovalce.

V prostorski enoti PE2 je načrtovanih pet enostanovanjskih stavb. Vse stavbe imajo enako orientacijo slemena strehe v smeri vzhod-zahod. Večji del gradbenih parcel predstavljajo odprte bivalne površine. Nad parkirnim mestoma je dopustno postaviti nadstrešek oziroma nadstrešnico za parkiranje, na vsaki gradbeni parceli stavbe, je treba zasaditi najmanj tri drevesa. Dostop do stavb je zagotovljen po cesti C0. Na severni strani gradbene parcele GPE1, ob Litijski cesti, je zelenica s tremi parkirišči za obiskovalce in z zbirnim in prevzemnim mestom za komunalne odpadke.

V prostorski enoti PE3 je načrtovanih devet enostanovanjskih stavb. Vse stavbe imajo enako orientacijo slemena strehe v smeri vzhod-zahod. Večji del gradbenih parcel predstavljajo odprte bivalne površine. Nad parkirnim mestoma je dopustno postaviti nadstrešek oziroma nadstrešnico za parkiranje, razen pri stavbah G1 in I1. Na vsaki gradbeni parceli stavbe, je treba zasaditi najmanj tri drevesa. Dostop do stavb je zagotovljen po dovozih C3 in C4. Ob Cesti II. grupe odredov, je zelenica z novo transformatorsko postajo ter zbirnim in prevzemnim mestom za komunalne odpadke.

V prostorski enoti PE4 so načrtovani dvostanovanjska stavba in trije dvojčki. Vse stavbe imajo enako orientacijo slemena strehe v smeri vzhod-zahod. Večji del gradbenih parcel predstavljajo odprte bivalne površine. Nad parkirnim mestoma je dopustno postaviti nadstrešek oziroma nadstrešnico za parkiranje, razen pri stavbi J1. Na vsaki gradbeni parceli stavbe, je treba zasaditi najmanj tri drevesa. Zahodne stavbe dvojčka imajo dostop zagotovljen po cesti C0. Dvostanovanjska stavba in

vzhodne stavbe dvojčka imajo dostop zagotovljen po Cesti na Urh zunaj območja OPPN. Na severni strani stavbe J3 je treba urediti in zagotoviti pešpot med cesto C0 in Cesto na Urh.

V prostorski enoti PE5 je načrtovan park z otroškim igriščem.

V prostorski enoti PE6 je načrtovana cesta C0.

Območje OPPN se prometno navezuje na Litijsko cesto in Cesto II. grupe odredov. Obe obstoječi cesti sta predvideni za rekonstrukcijo in obnovo. Pred pričetkom uporabe stavb v območju OPPN mora biti rekonstruirano križišče Litijske ceste in Ceste II. grupe odredov.

Zunanje površine, igrišča

Skupne zelene površine soseske se nahajajo vzdolž Litijske ceste in ob Cesti II. grupe odredov. V prostorski enoti PE5 se nahaja parcela, namenjena ureditvi parka z otroškim igriščem. Otroško igrišče mora biti opremljeno z igrali za različne starostne skupine otrok in s prostori za sedenje. Dopustna je tudi postavitev športnega orodja za rekreacijo na prostem. Otroško igrišče mora biti namenjeno skupni rabi vseh prebivalcev v območju OPPN, njegova površina je najmanj 300,00 m². Otroško igrišče mora biti odmaknjeno od ceste oziroma od nje ločeno z zelenjem. Preko parka v območju OPPN je treba zagotoviti peš povezavo med Cesto II. grupe odredov in Cesto na Urh.

Na območju OPPN mora biti zagotovljenih najmanj 30 % odprtih bivalnih površin. Od določenega deleža odprtih bivalnih površin mora biti najmanj 50 % zelenih površin na raščenem terenu. Na vsaki gradbeni parceli stavbe, je treba zasaditi najmanj tri drevesa. Na zelenici na severni strani prostorske enote PE1 je treba zasaditi najmanj 4 drevesa, na zelenici na severni strani prostorske enote PE2 najmanj 2 drevesi, na zelenici na južni strani prostorske enote PE3 najmanj 1 drevo in v prostorski enoti PE5 najmanj 5 dreves.

Višinski gabariti in etažnost

Višinski gabariti delov načrtovanih stavb nad terenom so:

– glavna stavba:	h = 9,5 m
– povezovalni del pri stavbi J1:	h _p = 4 m
– nadstrešek oziroma nadstrešnica za parkiranje:	h _p = 3,5 m

Etažnost delov načrtovanih stavb nad terenom je:

– glavna stavba:	P+1
– povezovalni del pri stavbi J1, nadstrešek oziroma nadstrešnica za parkiranje:	P

Dopustna je podkletitev stavb z eno kletno etažo.

Zmogljivost območja

Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

– površina prostorske enote PE1:	8.380 m ²
– število enostanovanjskih stavb:	12
– število dvojčkov:	1
– število nadstreškov oziroma nadstrešnic za parkiranje	14
– število stanovanj:	14
– BTP enostanovanjske stavbe nad terenom:	192 m ²
– BTP ene stavbe dvojčka nad terenom:	128 m ²
– BTP nadstreška oziroma nadstrešnice za parkiranje	36 m ²
– skupno bruto tlorisna površina (v nadaljnjem besedilu: BTP) nad terenom:	3.064 m ²

Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

– površina prostorske enote PE2:	2.909 m ²
– število enostanovanjskih stavb:	5
– število nadstreškov oziroma nadstrešnic za parkiranje	5
– število stanovanj:	5
– BTP enostanovanjske stavbe nad terenom:	192 m ²
– BTP nadstreška oziroma nadstrešnice za parkiranje	36 m ²
– skupno BTP nad terenom:	1.140 m ²

Zmogljivost prostorske enote PE3 je:

– površina prostorske enote PE3:	5.781 m ²
– število enostanovanjskih stavb:	9

– število nadstreškov oziroma nadstrešnic za parkiranje	7
– število stanovanj:	9
– BTP enostanovanjske stavbe	
– G2, G3, G4, H2, H3, I2 nad terenom:	192 m ²
– BTP enostanovanjske stavbe	
– G1, H1, I1 nad terenom:	288 m ²
– BTP nadstreška oziroma nadstrešnice za parkiranje	36 m ²
– skupno BTP nad terenom:	2.268 m ²

Zmogljivost prostorske enote PE4 je:

– površina prostorske enote PE4:	2.832 m ²
– število dvostanovanjskih stavb:	1
– število dvojčkov:	3
– število nadstreškov oziroma nadstrešnic za parkiranje	6
– število stanovanj:	8
– BTP dvostanovanjske stavbe nad terenom:	578 m ²
– BTP ene stavbe dvojčka nad terenom:	128 m ²
– BTP nadstreška oziroma nadstrešnice za parkiranje	36 m ²
– skupna BTP nad terenom:	1.562 m ²

Površina prostorske enote PE5 je 1.458 m².

Površina prostorske enote PE6 je 1.385 m².

Promet in infrastruktura

Območje OPPN se na severni strani prometno priključuje na Litijsko cesto in na južni strani na Cesto II. grupe odredov. Znotraj območja OPPN je treba zgraditi novo prometno infrastrukturo. V prostorski enoti PE6 je načrtovana cesta C0. Cesta C0 poteka v smeri od severa proti jugu ter povezuje Litijsko cesto in Ulico II. grupe odredov. Cesta C0 je načrtovana kot enosmerna cesta. Na cesti C0 se navezujejo dovozi C1, C3 in C4. Na dovoz C1 se pravokotno navezuje dovoz C2. Stavbe v območju OPPN se priključujejo na načrtovano cesto C0 ter dovoze C1, C2, C3 in C4, razen stavb J1, J2/2, J3/2 in J4/2, ki se priključujejo na cesto Cesta na Urh. Na dovozih do stanovanjskih hiš je načrtovan dvosmerni promet. Celotna prometna mreža na območju OPPN predstavlja območje skupnega prometnega prostora z omejitvijo hitrosti 30 km/h.

Vse zunanje površine in stavbe morajo biti urejene tako, da so uporabne tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

Površine za mirujoči promet so za stanovalce določene na gradbenih parcelah stavb, za obiskovalce načrtovanih stavb pa v prostorski enoti PE1 na parceli PC2 in v prostorski enoti PE2 na parceli Z1. Za vsako stanovanje je treba na gradbeni parceli zagotoviti najmanj dve parkirni mesti za osebna vozila. V območju so PM zagotovljena po normativu OPN MOL ID. V območju OPPN ni predvidenih ločenih kolesarskih stez in površin za pešce. Kolesarski in peš promet potekata po vozišču cest.

Načrtovane stavbe bodo priključene na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Načrtovana je priključitev na javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in plinovodno omrežje ter na elektronsko komunikacijsko omrežje. Zaradi umestitve načrtovanih stavb pod nadzemna distribucijska omrežja električne energije je treba tangirana omrežja prestaviti oziroma ukiniti in dograditi iznad gabaritov načrtovanih stavb. Za ustrezno elektroenergetsko napajanje območja pa je treba dograditi elektroenergetsko omrežje z novo transformatorsko postajo in novo elektrokabelsko kanalizacijo.

Zunanje površine bodo osvetljene z interno razsvetljavo. Padavinske vode v območju OPPN se bo ponikalo.

Namembnost

Namembnost načrtovanih stavb v prostorskih enotah PE1, PE2, PE3 in PE4 je stanovanjska.

Etapnost

Gradnjo stavb s pripadajočimi ureditvami ter prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

Gradnjo stavb v območju OPPN je dopustno razdeliti v več etap:

- etapa 1: gradnja stavb v prostorski enoti PE1,
- etapa 2: gradnja stavb v prostorski enoti PE2;
- etapa 3: gradnja stavb v prostorski enoti PE3,
- etapa 4: gradnja stavb v prostorski enoti PE4.

Etape 2, 3 in 4 je dopustno izvajati sočasno s posegi, ki so pogoj za uporabo stavb v etapi 1, ali po dokončanju teh posegov.

Do začetka gradnje načrtovanih stavb v območju OPPN so dopustni:

- parkovne ureditve in pešpoti;
- dostopi in dovozi za potrebe načrtovanih stavb v območju OPPN;
- okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe načrtovanih stavb v območju OPPN.

4. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA

Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta, je obravnavana v elaboratu: »Elaborat ekonomike za območje OPPN 141 Ob cesti – del«, Šabec Kalan Šabec arhitekti d.o.o., EE-18-013, januar 2026.

Stroški investicij za gradnjo nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN, so ocenjeni na 2.171.485,08 EUR z DDV.

Investitorjem gradnje se bo obračunal komunalni prispevek, ki bo znan v fazi izdaje gradbenega dovoljenja za stavbe v območju OPPN in bo izračunan na podlagi projektne dokumentacije. Plačan komunalni prispevek bo neposreden prihodek občinskega proračuna.