



OBČINA DOL PRI LJUBLJANI
OČINSKI URAD

Dol pri Ljubljani 18, 1262 Dol pri Ljubljani

☎ 01/5303 240

✉ obcina@dol.si

Številka: 3500-0001/2021-45

Datum: 08.08.2023

Na podlagi 112. in 119.čl. Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) in 6., 15. ter 107. člena Statuta Občine Dol pri Ljubljani (UPB2, ur.l.RS. št. 3/2018) je župan Občine Dol pri Ljubljani sprejel

STALIŠČA

IN POJASNILA DO PODANIH PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA JEDRO NASELJA DOL PRI LJUBLJANI - MARJETICA

Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za jedro naselja Dol pri Ljubljani - Marjetica (v nadaljevanju OPPN) je bil javno razgrnjen od 15.5.2023 do vključno 14.6.2023 v vhodni avli Občine Dol pri Ljubljani in na spletni strani www.dol.si. Javna obravnava je potekala v sredo, 7.6.2023 ob 18:00 v KD Dolsko.

Pripravljenec izvedbenega prostorskega akta - Občina Dol pri Ljubljani je skupaj z načrtovalcem prostorske ureditve - Sokpro d.o.o. pripravil stališča do pripomb, podanih v času javne razgrnitve. Pripombe so bile podane na javni obravnavi in na elektronski naslov Občine v času javne razgrnitve, pa tudi na 4. redni Seji občinskega sveta s strani nekaterih svetnikov. V prostorih Občine ni bilo v tem času podane nobene pisne pripombe.

V nadaljevanju so navedene pripombe iz zgoraj navedenih dogodkov ter stališča Občine na vsako posamezno pripombo.

Pripomba št. 1 - vprašanje

Ali bo Zadruga investitor v celotno stavbo, v kateri so predvideni novi prostori zanjo? Kako pa Mercator in Občina?

Stališče do pripombe št. 1 - Odgovor na vprašanje, brez vpliva na gradivo OPPN

Zadruga želi imeti svoje prostore v svoji lasti, morda še del objekta, vendar ne celega. Medtem pa Mercator zanima izključno najem prostora. Predvidoma bodo iskali partnerske investitorje.

Občina kot investitor želi v predvidenem objektu imeti v lasti dovolj površin za potrebe občinske uprave ter dodatni večnamenski prostor v pritličju, ki bi omogočal različno rabo po izkazanih potrebah naselja oz. občine (knjižnica, dvorana, vrtec, kultura, šport..).

Pripomba št. 2 - vprašanje

Koliko je predvidenih stanovanj in kako bo to obremenilo kapaciteto šole oz. vrtca v Dolu? Ali je narejena študija, kakšni bodo vplivi na povečanje otrok v šoli in v vrtcu, saj so že sedaj velike težave s prostimi mesti, ali bo investitor pri rešitvah sodeloval?

Stališče do pripombe št. 2 – odgovor na vprašanje, brez vpliva na OPPN

Predvidenih je 32 stanovanj in 8 oskrbovanih stanovanj - v slednjih ni predvideno, da bi bivali tudi otroci. Za predvideno število stanovanj (oz. kvadrature) je po podatkih SURS pričakovati povprečno 7 dodatnih predšolskih otrok in 15 šoloobveznih. Glede na to, da je v teku pridobivanje gradbenega dovoljenja za prizidavo vrtca v Dolskem in gradnja nove telovadnice v Dolu, ni pričakovati težav pri porastu števila otrok zaradi novih stanovanj.

Pripomba št. 3 - vprašanje

Ali negativno mnenje direktorata za prostor in graditev pomeni, da OPPN ni skladen z OPN?

Stališče do pripombe št. 3 – odgovor na vprašanje, brez vpliva na OPPN

V tem primeru ne gre za neskladje, temveč za dodatne utemeljitve, in sicer je bilo potrebno dodatno utemeljiti, v katerih členih se OPPN sklada z OPN in priložiti elaborat ekonomike, oboje se je že izvedlo.

Pripomba št. 4 - vprašanje

Vezano na predvidene garaže v kletnih prostorih, ali se je upoštevalo poplavno območje, saj gasilci pri Mercatorju ob večjih nalivih redno črpajo vodo iz kleti.

Stališče do pripombe št. 4 – odgovor na vprašanje, brez vpliva na OPPN

Izdelana je bila hidrološka študija, na tem območju gre za preostalo poplavno nevarnost, za katero ni posebnih zahtev oz. pomislekov glede poplavnega območja. Je pa vitalnega pomena, da center Dola v primeru novih gradenj dobi garaže, saj že sedaj primanjkuje parkirnih prostorov oz. je smiselno da so površine namenjene pešcem

Pripomba št. 5 - vprašanje

Kaj je mišljeno kot obredna stavba, ki je predvidena s predmetnim aktom ter ali je v tej fazi že določeno, kakšna površina bo potrebna za določeno dejavnost?

Stališče do pripombe št. 5 – odgovor na vprašanje, brez vpliva na OPPN

V odlok se je dodalo čim več opcij glede vrst dopustnih dejavnosti, med drugim tudi obredna dejavnost, v kolikor investitor za to izkaže interes; v tej fazi se pustijo zadeve še nekoliko odprte.

Zaenkrat je določena le gradbena meja, v okviru katere bo moral posamezni investitor umeščati gradnjo.

Pripomba št. 6 - vprašanje

Ali se tej fazi že ve, na kateri višini je nulta točka in maksimalna globina v minus ter koliko visok strop je predviden v garaži? Ali je predvidena ena garaža, ki bo skupna vsem objektom?

Stališče do pripombe št. 6 – odgovor na vprašanje, brez vpliva na OPPN

Točke oz. višinske kote so bile določene s strani hidrološko-hidravlične študije in so vpisane v odloku glede na nivo pritličja, glede kletnih etaž pa se te niso določale. Garaža bo skupna vsem objektom.

Pripomba št. 7 - vprašanje

Ali bo zadruga lahko poslovala v času gradnje?

Stališče do pripombe št. 7 – odgovor na vprašanje, brez vpliva na OPPN

Projekt je zasnovan fazno z namenom, da bo zadruga lahko poslovala nemoteno, pri čemer so že predvidene vse situacije.

Pripomba št. 8 - vprašanje

Kakšen je predviden čas gradnje?

Stališče do pripombe št. 8 – odgovor na vprašanje, brez vpliva na OPPN

Čas gradnje bo odvisen od investitorja, OPPN določa le faznost.

Pripomba št. 9

Iz opisa in skice načrtovane pozidave izhaja, da je v projektu premalo zelenih površin, parkirne površine bi se lahko umestilo pod zemljo za čim več zelenih površin na terenu - večje otroško igrišče, zeleni vrt za gostinski lokal; Tako bi tudi zmanjšali prispevek k ustvarjanja vročine zaradi preveč betona v jedru naselja;

Stališče do pripombe št. 9 - Pripomba se deloma upošteva – glej Stališče do pripombe št. 10.

Parkirne površine so že v največji možni meri umeščene pod zemljo, vendar za kratkotrajne postanke oz. določene skupine parkiranje v garaži ni smiselno. Nekatera parkirna mesta tako ostanejo na prostem, preostali prostor pa je razmeroma dobro ozelenjen. Za primerjavo med sedanjim in predvidenim stanjem: zazidana površina obstoječih objektov, predvidenih za rušitev, znaša 1324 m², zazidana površina predvidenih objektov pa 2490 m².

Pripomba št. 10

Ali je možno urediti rekreacijski kotiček, morda šah na prostem, človek ne jezi se na prostem..košarkaški koš (ni treba celo igrišče)? V jedru naselja bi potrebovali še parkirišča za kolesa, prostor za zbiranje mladine, pitnik za vodo in javni wc.

Stališče do pripombe št. 10 - Pripomba se delno upošteva.

V sklopu ploščadi in zelenih ureditev so vsi navedeni programi možni, vendar jih prostorski akt tako natančno ne specificira. V dopolnjeni predlog OPPN bo dodan člen glede javnih površin in njihovih ureditev.

Pripravila
Saška Gojčič
občinska urbanistka

Župan
Občine Dol pri Ljubljani
Željko Savič