



Mestna občina
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1
1000 Ljubljana
telefon: 306 10 10
faks: 306 12 14
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Številka: 3505-11/2009-26
Datum: 1. 3. 2010

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
M E S T N I S V E T

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA
SVETA MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

PRIPRAVIL: **Mestna uprava Mestne občine Ljubljana, Oddelek za
urejanje prostora**

NASLOV: **Dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah
Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območji
urejanja MS 7/6 Zalog in MS 7/7 Stari Zalog**

POROČEVALCI: **Načelnik Oddelka za urejanje prostora
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovo
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.**

**PRISTOJNO DELOVNO
TELO:** **Odbor za urejanje prostora in urbanizem**

PREDLOG SKLEPA:
**Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in
dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območji urejanja MS 7/6 Zalog in
MS 7/7 Stari Zalog.**

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B in 108/09) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območji urejanja MS 7/6 Zalog in MS 7/7 Stari Zalog

1. člen

V Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za območji urejanja MS 7/6 Zalog in MS 7/7 Stari Zalog (Uradni list RS, št. 1/93) se v 1. členu pika nadomesti z vejico in doda besedilo »ter spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev za območji urejanja MS 7/6 Zalog in MS 7/7 Stari Zalog (v nadaljevanju: spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev), ki jih je izdelal Studio Oppidum d.o.o., pod številko 03-09-U, novembra 2009.«.

2. člen

V 2. členu se v 2. točki na koncu doda besedilo »in Regulacijsko karto v merilu M 1:500, ki velja za morfološko enoto 3C/10«.

3. člen

V 3. členu se pred piko na koncu doda besedilo »in iz regulacijske karte v merilu 1:500«.

4. člen

V 18. členu se pika nadomesti z vejico in doda besedilo »skladno s pogoji njihovih upravljavcev.«.

5. člen

Za 44. členom se doda nov 44. a. člen, ki se glasi:

»Morfološka enota 3C/10

Možni posegi:

- na mestu obstoječega kulturnega centra in trgovine je dovoljena gradnja stavbe splošnega družbenega pomena (najmanj 50 % celotnega objekta), stavbe javne uprave, trgovske stavbe (največ 30 % celotnega objekta), in stavbe za gostilne, restavracije in točilnice (v nadaljevanju »objekt 1«);
- na mestu obstoječega lokala je dovoljena gradnja stavbe za gostilne, restavracije in točilnice (v nadaljevanju »objekt 2«);
- na mestu obstoječe kmetije je dovoljena gradnja večstanovanjske stavbe z javnim programom v pritličju (najmanj 50 % celotnega pritličja) – trgovske stavbe, stavbe za storitvene dejavnosti in stavbe za gostilne, restavracije, točilnice (v nadaljevanju »objekt 3«).

Velikost objektov:

- objekti ne smejo presegati gradbenih mej, določenih v regulacijski karti v merilu 1:500;
- objekt 1 v pritličju ne sme presegati 1600 m² BEP.

Etažnost:

- največja dovoljena višina venca objekta 1 je 13,50 m, nad njo je dopustno postaviti tehnične naprave za obratovanje objekta in izhode na streho;
- največja dovoljena višina venca objekta 2 je 4 m;
- največja dovoljena višina venca objekta 3 je 11,5 m, nad njo je dopustno postaviti terasno etažo do višine 15,5 m.

Oblikovalske zahteve:

- pojavnost in arhitekturni izraz objekta 1 morata poudarjati njegov javni in kulturni program ter centralno lego v naselju;
- strehe objektov morajo biti ravne oziroma v majhnem naklonu;
- javna zunanja površina med objektom 1 in obstoječim poslovnim objektom mora biti tlakovana;
- javna površina pred vhodom v objekt 1 mora biti zasnovana kot trg in tlakovana.

Promet in parkiranje:

- pogoj za gradnjo objekta 1 je rekonstrukcija Agrokombinatske ceste (novega pločnika z avtobusnim postajališčem, hodnikom za pešce in kolesarsko stezo) skladno z regulacijsko linijo, določeno v regulacijski karti v merilu 1:500;
- uvozna in izvozna klančina objekta 1 morata biti locirani na severni strani objekta in združeni;
- površina med objektom 1 in obstoječim poslovnim objektom mora biti v javni rabi in namenjena pešcem;
- obstoječe število parkirnih mest na nivoju terena ob Zaloški cesti se ne sme zmanjšati, dopustna je sprememba ureditve parkirišča;
- dopustne so spremembe uvozov z Agrokombinatske ceste in Zaloške ceste.
- parkirna mesta za predvidene objekte je treba zagotoviti v kletnih etažah, 10% parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje je dopustno zagotoviti na nivoju terena;
- za potrebe novogradnje je treba zagotoviti:
 - 1 parkirno mesto na 30 m² BTP trgovine in poslovnih prostorov,
 - 1 parkirno mesto na 50 m² BTP izobraževanja,
 - 1 parkirno mesto na 80 m² BTP knjižnic in muzejev,
 - 1 parkirno mesto na 10 sedežev v kulturni dvorani,
 - 1 parkirno mesto na 30 m² BTP športnih površin,
 - 2 parkirni mesti na 1 stanovanje,
 - 1 parkirno mesto na 150 m² skladiščnih površin,
 - nadkrita stojala za kolesa s štirimi stojišči na 100 m² BTP,
 - nadkrita stojala za kolesa z enim stojiščem na stanovalca.

Komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura:

- za priključitev predvidenih objektov na elektroenergetsko omrežje je treba, skladno s pogoji in zahtevami upravljavca omrežja, v pritličju objekta 1 zgraditi novo transformatorsko postajo z neposrednim dostopom z javnih površin ter dograditi in rekonstruirati elektro kabelsko kanalizacijo ter SN in NN omrežji.

Učinkovita raba energije v stavbah:

- v predvidenih objektih je treba zagotoviti učinkovito rabo vseh vrst energije in rabo obnovljivih virov energije v skladu z veljavno zakonodajo in z uporabo najboljše razpoložljive tehnologije;
- za zagotavljanje rabe obnovljivih virov energije za namen gretja, prezračevanja, hlajenja, pripravo tople vode in vseh vrst rabe električne energije je obvezna aktivna uporaba enega ali več virov obnovljive energije v lastnih napravah ter priključitev na naprave za pridobivanje toplote ali hladu iz obnovljivih virov energije zunaj stavbe;
- za zalivanje zelenic in uporabo sanitarne vode je treba predvideti tudi možnost uporabe deževnice, ki naj se zbira v ustreznem zadrževalniku.

Zelene površine:

- obstoječa zelenica z drevjem ob Spomeniku padlim borcem v NOB se ohrani;
- pred objektom 3 se ob Zaloški cesti uredi parkovna površina v obsegu, določenem v regulacijski karti v merilu 1:500;
- najmanj 20 % parcele za gradnjo objekta 3 mora biti ozelenjene, zagotovljenih mora biti najmanj 15 m² odprtih bivalnih površin na stanovanje.«.

6. člen

53. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Prostorski ureditveni pogoji so na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana, Izpostava Moste Polje,
- Četrtni skupnosti Polje.«.

7. člen

Ta Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3505-11/2009-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV**dopolnjenega osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območji urejanja MS 7/6 Zalog in MS 7/7 Stari Zalog****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 96. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B in 108/09), ki določa, da prostorski ureditveni pogoji prenehajo veljati z dnem uveljavitve občinskega prostorskega načrta, do takrat pa se lahko spreminjajo in dopolnjujejo;
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte z odlokom;
- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 - odločba US, 64/04, 69/04, 79/04-3477, 5/06-155, 70/07-3829, 71/09-3148, 81/09, 112/09-5083);
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev za območji urejanja MS 7/6 Zalog in MS 7/7 Stari Zalog (Uradni list RS, št. 21/09).

2. Ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Območje sprememb in dopolnitev PUP leži v centru Zaloga, v območju urejanja MS 7/6 Zalog, ki se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območji urejanja MS7/6 Zalog in MS7/7 Stari Zalog (Uradni list RS, št. 1/93) in obsega območje kulturnega doma in trgovine Spar, območje poslovno stanovanjskega objekta, pritličen gostinski lokal ter staro, že opuščeno kmetijo.

Po določenih veljavnih prostorskih ureditvenih pogojih je na lokaciji objekta kulturnega doma in trgovine dopustna gradnja objekta z javnim programom z nizko izrabo zemljišča. Na območju obstoječe kmetije je dopustna gradnja poslovno stanovanjskega objekta, ki je bil le delno zgrajen tako, da se je objekt kmetije ohranil.

Obstoječi objekt kulturnega doma ne odgovarja več potrebam krajevnne skupnosti, zato Mestna občina Ljubljana na njegovem mestu načrtuje sodobnejši lokalni center. Kulturnega doma se neposredno dotika trgovina Spar, ki jo je treba zaradi nefunkcionalnosti nadomestiti. Za zagotovitev celovite ureditve območja centra Zaloga je v območje sprememb in dopolnitev PUP vključena tudi gradnja večstanovanjskega objekta z javnim programom. S predlagano gradnjo bi center Zaloga dobil novo, primerno vsebino in podobo, zato je izdelava sprememb in dopolnitev PUP utemeljena.

3. Poglavitne rešitve**Predvideni objekti**

Stavba lokalnega centra bo trietažna, obsegala bo kulturno dvorano, športno dvorano, knjižnico, prostore predšolske vzgoje in izobraževanja, prostore glasbene šole in druge prostore, namenjene lokalni skupnosti, ter trgovino. Klet bo namenjena parkiranju. Objekt bo obsegal cca 9.000 m² bruto tlorisnih površin, od tega bo 20 % trgovine.

Večstanovanjski objekt bo imel v pritličju 50 % površin javnega programa, ki bo lociran v delu objekta proti Zaloški cesti. Visok bo P+2+T. Parkiranje bo imel zagotovljeno v kleti.

Zunanja ureditev

Med obstoječim poslovno-stanovanjskim objektom in predvidenim objektom lokalnega centra bo tlakovana javna površina, namenjena pešcem. Površina pred vhodom v objekt lokalnega centra je javna in skupaj s parkovno površino ob spomeniku predstavlja osrednjo javno površino naselja. Varovana parkovna površina ob spomeniku padlim borcem NOB bo ohranjena v sedanjem obsegu.

Prometna ureditev

Predvidena je rekonstrukcija Agrokombinatske ceste, ki obsega ureditev novega pločnika in kolesarske steze in ureditev križišča s Hladilniško potjo. Vsaj v obstoječem obsegu se ohranjajo parkirna mesta ob Zaloški cesti.

4. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka

Sprejem odloka ne bo imel neposrednih finančnih posledic za MOL.

Pripravili:

Mira Prelog, univ. dipl. inž. arh.
višja svetovalka I

Načelnik Oddelka za urejanje prostora:
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za PIA in prenovu

**ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROSTORSKIH
UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJI UREJANJA MS 7/6 ZALOG IN MS 7/7
STARI ZALOG**

dopolnjen osnutek

Fotografije lokacije



Agrokombinatska ulica



Zaloška cesta



pogled iz Zaloške ceste



stanovanjski bloki severno od ureditvenega
območja

Fotografije lokacije



opuščena kmetija



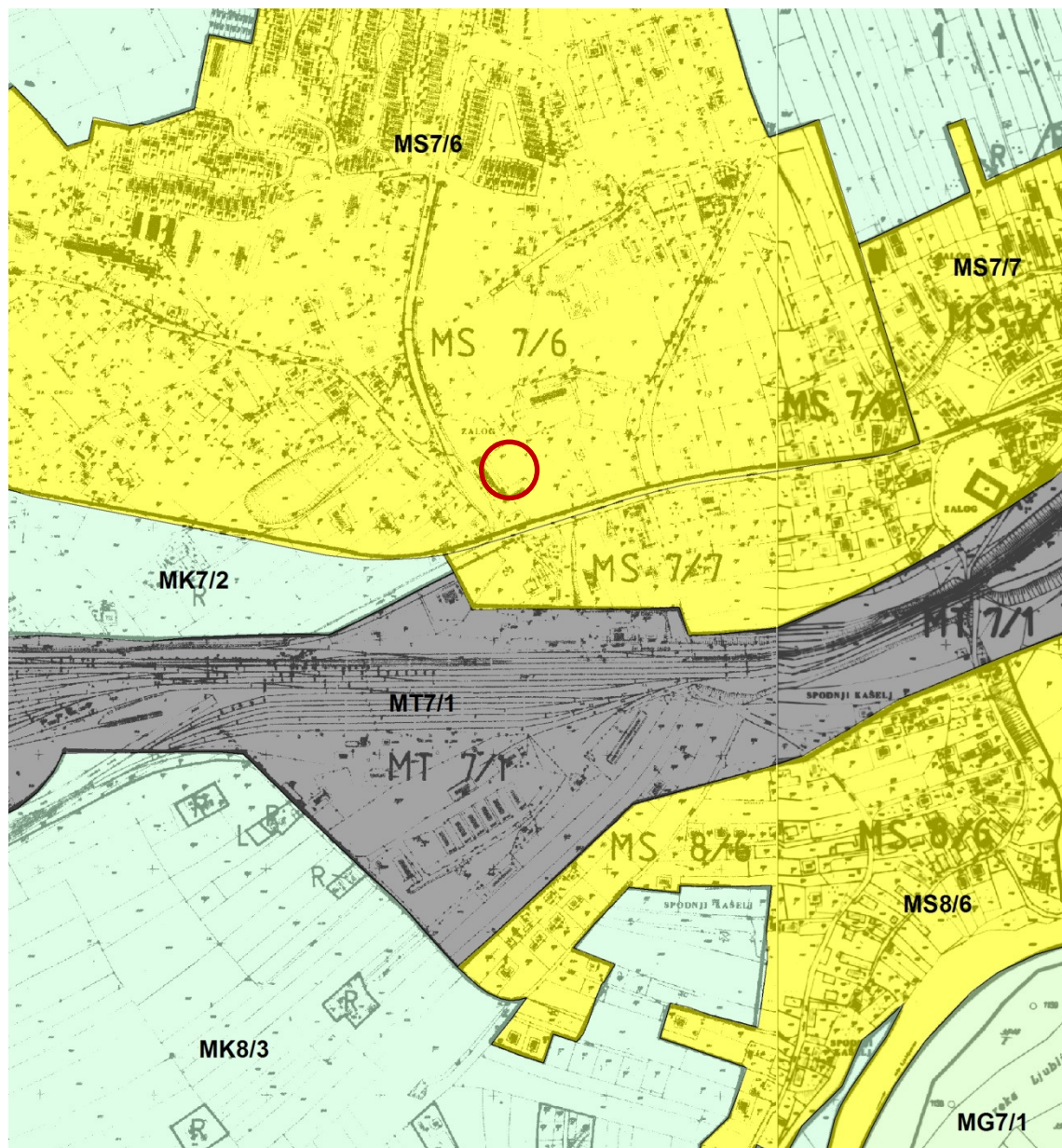
opuščena kmetija



gostinski lokal

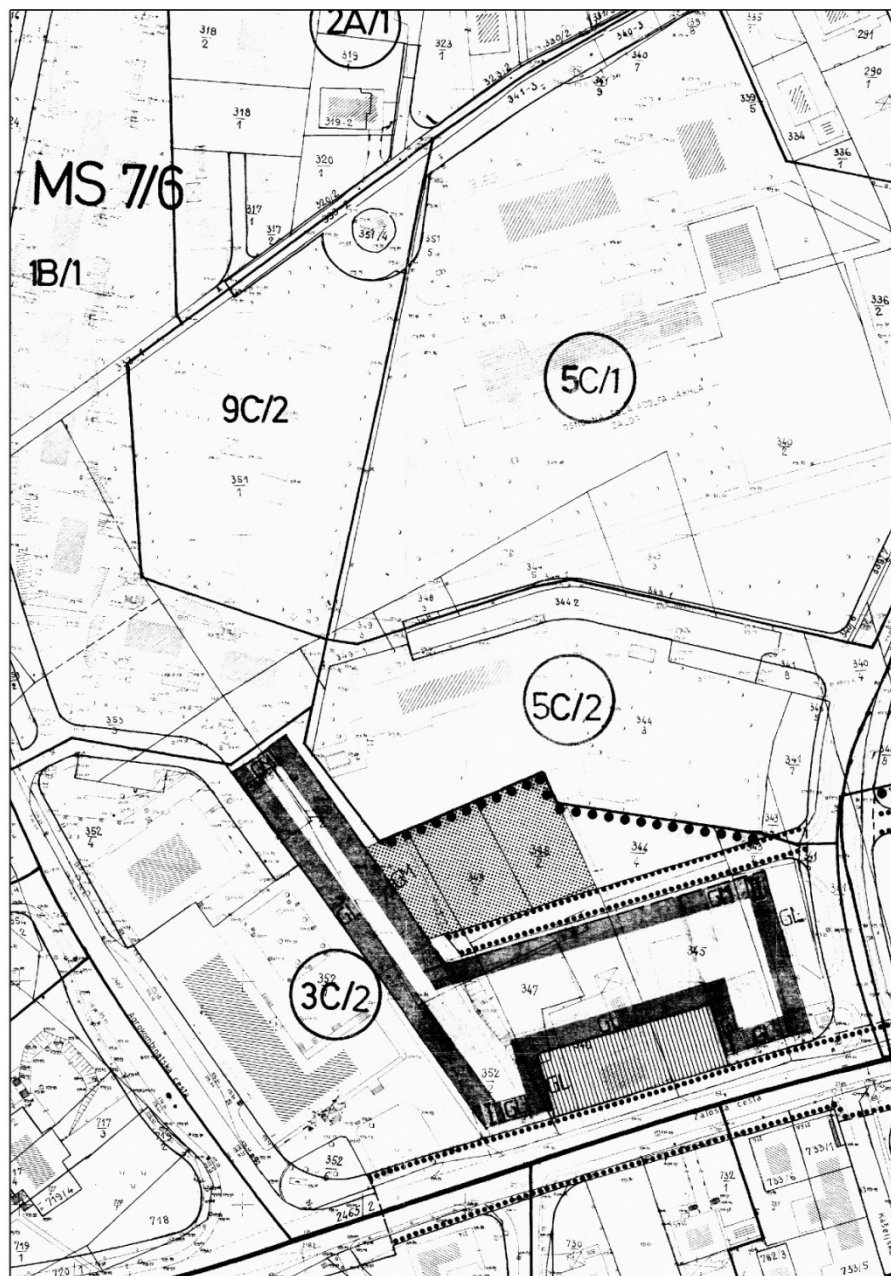


parkirišče za kulturnim domom



STRATEŠKI PROSTORSKI AKT

Dolgoročni plan občin in mesta
Ljubljane za obdobje 1986-
2000



VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKT
Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za
območji urejanja MS 7/6 Zalog in MS 7/7 Stari
Zalog



Spremembe in dopolnitve PUP 7/6 Zalag in 7/7 Stari Zalag / dopolnjen osnutek