

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Štev.:
Datum:

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto B1 Bežigrad - zahod (za del območja urejanja BS 1/5-1)

GRADIVO PRIPRAVILA: Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urbanizem

POROČEVALCI: Igor Jurančič, univ. dipl. inž. arh., načelnik Oddelka za urbanizem
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za lokacijske načrte
Mira Prelog, univ. dipl. inž. arh., višja svetovalka

PRISTOJNO DELOVNO
TELO: Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto B1 Bežigrad - zahod, za del območja urejanja BS 1/5-1.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:
– osnutek odloka z obrazložitvijo
– grafični prikaz

Na podlagi 23. in 175. člena zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03) in 27. člena statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto B1 Bežigrad - zahod (za del območja urejanja BS 1/5-1)

1. člen

V Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto B1 Bežigrad - zahod (Uradni list SRS, št. 26/87, 15/89 in Uradni list RS, št. 27/92, 63/99, 18/02, 118/03) se 1. člen spremeni tako, da se namesto pike na koncu besedila postavi vejica in doda naslednje besedilo:

"ter spremembe in dopolnitve Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto B1 Bežigrad - zahod (za del območja urejanja BS 1/5-1), ki jih je izdelal URBI d.o.o. Oblikovanje prostora pod št. projekta 3025 v februarju 2004. Sestavni del sprememb in dopolnitev odloka sta regulacijski karti, merilo 1:500."

2. člen

58. člen se spremeni tako, da se glasi:

"Območje urejanja BS 1/5-1

V delu območja urejanja BS 1/5-1 med Dunajsko cesto ter Posavskega, Herbersteinovo in Triglavsko ulico so dovoljene odstranitve objektov, vzdrževalna dela in rekonstrukcije objektov.

V preostalem delu območja urejanja BS 1/5-1 so dovoljene odstranitve objektov. Veljajo skupna merila in pogoji ter posebna merila in pogoji:

Morfološke enote 1A/1-5:

Dovoljeni so posegi na fasadah objektov, na osnovi enotnega projekta.

Novogradnje, prizidave in nadzidave objektov niso dovoljene.

Spremembe namembnosti obstoječih objektov in postavitev pomožnih ter začasnih objektov niso dovoljeni.

Morfološka enota 1B/1:

Dovoljeni so posegi na fasadah objektov, na osnovi idejne rešitve za celoten objekt.

Novogradnje, prizidave in nadzidave objektov niso dovoljene.

Spremembe namembnosti obstoječih objektov in postavitev pomožnih ter začasnih objektov niso dovoljeni.

Morfološka enota 1C/3:

Dovoljena je gradnja večstanovanjskih objektov pod pogoji, da se predhodno porušijo vsi obstoječi objekti v morfološki enoti, da izraba gradbene parcele (FSI) ne presega 2.0 in da so upoštevane omejitve, določene v regulacijskih kartah. Posegi, ki spreminjajo fasade objektov, niso dovoljeni. Medsebojna oddaljenost med objekti praviloma ne sme biti manjša, kot je višina višjega objekta. V kolikor ta pogoj ni izpolnjen, je treba izdelati študijo osončenja, iz katere mora biti razvidno, da imajo vsi obstoječi in predvideni objekti zagotovljene minimalne pogoje naravne osvetlitve in osončenja bivalnih prostorov.

Na stanovanjsko enoto je treba zagotoviti minimalno 15 m² otroških igrišč, tlakovanih in zelenih površin. Vsaj 10 % površine gradbene parcele mora zavzemati raščen teren (za zasaditev visokega drevja). Zagotovljena morajo biti zbirna in odjemna mesta za komunalne odpadke. Skladno z določili Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95 in 66/96) je treba v območju zagotoviti II. stopnjo varovanja pred hrupom (dovoljena raven hrupa je 55 dB(A) v dnevnem in 45 dB(A) v nočnem času).

Morfološke enote 2A/1-8:

Maksimalna etažnost novogradenj je K + P + 1 + M.

Morfološke enote 2B/1-8:

Dovoljene so prizidave objektov, ki morajo biti gabaritno enake obstoječim stavbam v nizu in nadzidave, pri čemer je max. višina objektov K+ P + 2.

Za navedene posege in posege na fasadah objektov mora biti izdelana idejna rešitev za celoten niz.

Prometno urejanje

Na stanovanjsko enoto je treba zagotoviti 1,5 parkirno mesto, od tega mora biti vsaj 10% parkirnih mest urejenih na nivoju terena.

Posegi v prometnih rezervatih Slovenčeve in Posavskega ulice se lahko izvajajo le v soglasju pristojne službe za promet.

Komunalno urejanje

- Kanalizacija

V območju morfološke enote 1C/3 je treba vso strešno vodo ponikati.

- Vodovodno omrežje

Na severnem robu območja je treba zgraditi nov napajalni vodovod po Ulici Mašera Spasiča. Za potrebe požarne vode je treba dopolniti sekundarno omrežje.

- Električno omrežje

Dopolnilno gradnjo je treba priključiti na obstoječo transformatorsko postajo. V ta namen je treba rekonstruirati transformatorsko postajo na Glavarjevi ulici. Za gradnjo v morfološki enoti 1C/3 je treba obstoječo transformatorsko postajo Merilni servis prestaviti ob Pegamovo ulico.

- Plinsko omrežje in daljinska oskrba s toplotno energijo

Poslovni objekti in objekti z javnim programom morajo biti priključeni na plinsko ali vročevodno omrežje.

- Telekomunikacijsko omrežje

Za priključitev predvidenih objektov v morfološki enoti 1C/3 je treba povečati kapacitete obstoječe kabelske kanalizacije."

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

Štev.:
Ljubljana, dne

Županja
Mestne občine Ljubljana
Danica Simšič

OBRAZLOŽITEV
OSNUTKA ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA PLANSKO CELOTO B1
BEŽIGRAD - ZAHOD, ZA DEL OBMOČJA UREJANJA BS 1/5-1

1. PRAVNI TEMELJ ZA SPREJEM AKTA

Pravni temelj za sprejem odloka so:

- 23. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03) ki določa, da se prostorski akt ter spremembe in dopolnitve prostorskega akta sprejmejo z odlokom, po enakem postopku.
- 175. člen istega zakona, ki določa, da se začeti postopki za spremembe in dopolnitve občinskih prostorskih aktov po 1.1.2003 nadaljujejo in končajo po določbah tega zakona, pri čemer se ne upoštevajo določbe o prostorski konferenci.
- Določila Dolgoročnega plana 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), s katerim morajo biti spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev skladne.
- Določila 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01) ki določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku.

Izdelava sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto b1 Bežigrad - zahod je vključena v Program priprave prostorskih izvedbenih aktov za obdobje od 2003 - 2006 za območje Mestne občine Ljubljana, ki ga je dne 23.12.2003 sprejela Županja MOL.

2. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO NOVEGA PROSTORSKEGA AKTA

Predmet spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev je del območja urejanja BS 1/5-1, konkretno morfološka enota 6A/1, ki jo omejujejo: Pegamova ulica na zahodu, Grafenauerjeva na vzhodu, Mašera Spašiča na severu in Glavarjeva ulica na jugu. Površina območja meri cca 0.74 ha.

Obravnavana lokacija se nahaja v stanovanjskem območju, z zmogljivimi poslovnimi in storitvenimi kapacitetami na obrobju. Pozidana je z objekti proizvodne dejavnosti Elektroservisa, ki je s svojimi vplivi na stanovanjsko okolje moteča in neprimerna.

Pobudo za spremembo prostorskih ureditvenih pogojev je podalo podjetje Elektroservisi d.d., PE Elektrogradnje iz Ljubljane, ki svojo dejavnost na obravnavani lokaciji opušča in želi, namesto obstoječih proizvodnih objektov, zgraditi stanovanjske. Glede na to, da se lokacija nahaja v izrazito stanovanjskem okolju in ker objekti in dejavnosti Elektroservisa predstavljajo tujek v prostoru, je predlagana nadomestitev objektov s stanovanjskimi utemeljena.

3. POGLAVITNE REŠITVE

Izhodišče za izdelavo sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev so bile strokovne smernice nosilcev urejanja prostora in strokovne podlage, ki jih je izdelal Urbi, d.o.o v oktobru 2003.

S sprejetjem sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev se bo morfološka enota 6A/1 (območje proizvodnih dejavnosti) spremenila v morfološko enoto z oznako 1C/3 (območje večstanovanjske gradnje), kjer bo možna gradnja stanovanjskih objektov pod pogojem, da bodo v območju porušeni proizvodni objekti in ob upoštevanju sledečih omejitev:

- **Regulacijske omejitve**

Novogradnja in funkcionalne ureditve ne smejo posegati v območja prometnic, ki jih določajo regulacijske linije obstoječih in obodnih cest ter predlagan podaljšek obstoječe stanovanjske ceste med Tolstojevo in Hubadovo ulico.

Novogradnje morajo biti znotraj gradbenih mej objektov (linija, ki jo novi objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo, ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost).

- **Omejitve glede izrabe in gostote pozidave:**

Indeks izrabe gradbene parcele (FSI, ki je razmerje med velikostjo gradbene parcele in BEP objekta) ne sme presegati 2.0. Max. višina objektov ne sme presegati višine sosednjih obstoječih objektov, (od $2k+p+7$ do $2k+p+4$). Odmiki med objekti morajo biti zadostni tako, da imajo vsi, obstoječi in predvideni objekti zagotovljene minimalne pogoje naravne osvetlitve in osončenja bivalnih prostorov.

- **Določila glede prometne ureditve:**

Območje se lahko v prvi fazi, do rekonstrukcije križišča Dunajske in Ulice Mašera Spasičeve napaja s Tolstojeve in desno - desno iz križišča Dunajske in Ulice Mašera Spasičeve. V območju obdelave morata biti peš in motorni promet ločena. Potrebna parkirna mesta (1.5 na stanovanje) so predvidena v kletnih etažah objektov, 10% parkirnih mest mora biti urejenih na nivoju terena. Uvoz v kletne etaže mora biti s Pegamove ulice.

- **Določila glede komunalne ureditve:**

Predvideni objekti morajo biti komunalno opremljeni. Obstoječo transformatorsko postajo Merilni servis je treba prestaviti ob Pegamovo ulico. Za priključitev predvidenih objektov v morfološki enoti 1C/3 je treba povečati kapacitete obstoječe kableske kanalizacije.

- **Omejitve glede ureditve zelenih površin in igrišč:**

V območju je treba zagotoviti minimalno 15m² otroških igrišč, tlakovanih in zelenih površin na stanovanje. Zagotovljene morajo biti zadostne površine raščenega terena oziroma zemljišča (vsaj 10% površine gradbene parcele) za zasaditev visokega drevja.

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

Sprejem akta ne bo imel finančnih posledic za Mestno občino Ljubljana.

Pripravila
Mira Prelog, univ. dipl. inž. arh.

Načelnik oddelka za urbanizem:
Igor Jurančič, univ. dipl. inž. arh.