

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Št.: 3521-14/04-6

Datum: 26.8.2004

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Predlog 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 predlog 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:

- predlog odloka z obrazložitvijo
- grafični prikaz

PREDLOG

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 stanovanjskih objektov, po zaključeni gradnji, 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.

Št.: 3521-14/04-6
Ljubljana, dne

Županja
Mestne občine Ljubljana
Danica Simšič

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

PRIPOMBE IN MNENJA, DANA K OSNUTKU AKTA

Pripombe, podane ob obravnavi osnutka sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev na Odboru za urbanizem in okolje

Ob obravnavi osnutka odloka dne 17.5.2004 je Odbor za urbanizem in okolje sprejel pripombo, ki se je nanašala na posege na fasadah predvidenih objektov potem, ko bodo že zgrajeni. Osnutek odloka je bil, pred obravnavo na Mestnem svetu in pred javno razgrnitvijo korigiran tako, da je bila navedena pripomba smiselno upoštevana.

Pripombe, podane ob obravnavi osnutka sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana

Osnutek sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval in sprejel na svoji 11. seji dne 31. maja 2004. Ob obravnavi osnutka, v razpravi ni bilo podanih nobenih pripomb ali predlogov.

Pripombe, podane v času javne razgrnitve in javne obravnave osnutka odloka

V času javne razgrnitve osnutka odloka, ki je potekala od 21.5.2004 do 21.6.2004 v prostorih MOL Oddelka za urbanizem, MOL, Oddelka za lokalno samoupravo in Upravni enoti Ljubljana, Izpostavi Bežigrad ter na javni obravnavi, ki je bila 16.6.2004 so bile podane pripombe, ki smo jih razvrstili v:

1. pripombe in mnenja, ki se ne nanašajo na osnutek odloka,
2. pripombe in mnenja k osnutku odloka in jih predlagatelj ni sprejel ter razlogi, zaradi katerih jih ni sprejel;
3. pripombe in mnenja, ki ne zahtevajo sprememb in dopolnitev osnutka odloka.

1. Pripombe in mnenja, ki se ne nanašajo na osnutek odloka

1.1 Pripomba G. JURKOVIČA (podana v knjigi pripomb Upravne enote Ljubljana, Izpostava Bežigrad):

V morfološki enoti 1C/3 (predvideni) bodo urejene tudi podzemne garaže. Predlagam, da se v teh garažah predvidi tudi nadomestne garaže za nadzemne garaže na Herbersteinovi. Te so zelo moteče, saj ovirajo promet na preozki cesti. Ob odstranitvi nadzemnih garaž na Herbersteinovi bi lahko razširili cestišče in uredili pločnike, ki jih danes ni. Obstoječe garaže na Herbersteinovi se z vratnimi krili odpirajo na cestišče, kar je zelo neprimerna prometna ureditev. Problem poznajo tudi na MOL OGJSP.

Odgovor na pripombo:

Osnutek odloka določa da mora investitor, za potrebe novih stanovalcev, na gradbeni parceli zagotoviti najmanj 1,5 parkirnega mesta na stanovanje. Dodatna parkirna mesta za druge uporabnike lahko investitor zagotovi, ni pa to njegova obveza. Herberstainova ulica in predlagane ureditve se nahajajo izven območja sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev.

1.2 ANONIMNA PRIPOMBA (podana v knjigi pripomb Upravne enote Ljubljana, Izpostava Bežigrad)

Le komu bodo služila dvosobna, dokaj velika stanovanja (60-70m²)? Le upokojevcem, kjer bodo spali ločeno od dnevne sobe. Za družine so 2 sobna stanovanja s tako veliko kvadrato prava potrata prostora. Kje bodo spali otroci, najbrž v dnevni sobi ob TV. Načrtujte vendar več manjših sob, najmanj 2 in pol sobna ali še bolje 2 sobi (a 15m²) in 2 kabineta. 105 dvosobnih stanovanj je res nesmiselno. Načrtujte še 2x2 velik prostor ali vsaj 2x1m za sesalec, likalno desko, metle, vedra in drugo. Gospodinja in mati.

Odgovor na pripombo:

Osnutek odloka ne določa strukture stanovanj ali njihovo število. Določa le namembnost predvidenih objektov in druga merila ter pogoje za gradnjo (regulacijske elemente, pogoje prometne ureditve, komunalne in energetske opreme, ureditve zelenih površin in otroških igrišč ipd). Zaradi preveritve zmogljivosti prostora je bilo v strokovnih podlagah izračunano možno število stanovanj, če je njihova povprečna velikost 60 do 70m².

1.3 Pripomba STANOVALCEV GLAVARJEVE 8-12A, 1113 LJUBLJANA (prispela po pošti na MOL, Oddelek za urbanizem)

Vse nadaljnje aktivnosti v zvezi z zazidavo stanovanjskih blokov na lokaciji Elektroservisi – Glavarjeva 14 se vodijo v prostorih Občine Bežigrad na Dunajski cesti št. 101. Tukaj se razgrnejo načrti ali vodijo razgovori s sosedi. Ta lokacije je poznana vsem občanom in nihče ni vezan na prevoze.

Odgovor na pripombo:

Javna razgrnitev je potekala skladno z določili veljavne prostorske zakonodaje in sicer v prostorih MOL, Oddeka za urbanizem, MOL, Oddelka za lokalno samoupravo - Četrtni skupnosti Bežigrad in v prostorih upravne enote Bežigrad. O javni razgrnitvi in obravnavi so bili krajan obveščeni na krajevno običajen način ter v sredstvih javnega obveščanja.

Zahtevo krajanov smo posredovali pristojnemu Oddelku za lokalno samoupravo MOL s prošnjo, da jo upoštevajo pri organizaciji bodočih javnih razgrnitev prostorskih dokumentov.

2. Pripombe in mnenja k osnutku odloka in jih predlagatelj ni sprejel ter razlogi, zaradi katerih jih ni spreje;

2.1 Pripomba STANOVALCEV GLAVARJEVE 8-12A, 1113 LJUBLJANA (prispela po pošti na MOL, Oddelek za urbanizem)

Predvideni stanovanjski bloki so previsoki. Sedemnadstropni bloki s skupno višino 24 m in oddaljenostjo 25m od našega bloka popolnoma spremenijo sedanje bivalne pogoje. Poslabša se sončna osvetlitev, poslabšajo se energetske pogoji in s tem se povečajo stroški za ogrevanje. Objekt na vzhodni strani gradbene meje naj se locira na severu ob cesti Mašera Spasiča.

Odgovor na pripombo:

Maximalna višina predvidenih stanovanjskih objektov je 24m in je enaka višini venca bloka Glavarjeva ulica 8-12a, minimalna medsebojna oddaljenost med obstoječimi in predvidenimi objekti pa je 28 m. Predvidena oddaljenost med objekti ustreza urbanistični zahtevi glede osončenja ki določa, da medsebojna oddaljenost ne sme biti manjša, kot je višina višjega objekta. V posebnih strokovnih podlagah je bila izdelana tudi ocena osončenja iz katere je razvidno, da imajo vsi obstoječi in predvideni objekti zagotovljene pogoje naravne osvetlitve in osončenja bivalnih prostorov.

2.2 Pripomba STANOVALCEV GLAVARJEVE 8-12A, 1113 LJUBLJANA (prispela po pošti na MOL, Oddelek za urbanizem)

Grafenauerjeva ulica se ne sme podaljšati, nikakor pa ne v našo zelenico, zato naj se v načrtu "Varovani pas podaljška Grafenauerjeve ulice" briše. Izvedba podaljška Grafenauerjeve ulice ni potrebno, saj je na severu objekt Mladinske knjige in ni potrebno nikakršnih novih dostopov.

Odgovor na pripombo:

Na osnovi prometne preveritve širšega območja in zaradi načrtovanih sprememb na območju Mladinske knjige je predvidena možnost podaljšanja Grafenauerjeve ulice, v osnutku odloka pa opredeljen njen varovalni pas.

V pripravi je celovita prometna analiza širšega območja, ki bo pokazala, ali je obravnavana cestna povezava potrebna.

2.3. Pripomba STANOVALCEV GLAVARJEVE 8-12A, 1113 LJUBLJANA (prispela po pošti na MOL, Oddelek za urbanizem)

Novi bloki bodo podkleteni v treh etažah in s tem bo izvedenih 320 parkirnih mest. Zahtevamo, da se prodaja stanovanjskih enot, predvidoma jih je 150 različnih kvadratur, veže na prodajo parkirnih mest. Vsako stanovanje naj ima vsaj eno parkirno mesto, večja stanovanja pa jih imajo več. Obrazložitev, da se prodaja stanovanj ne more vezati na prodajo določenega števila parkirnih mest, ni sprejemljiva in ni resnična.

Odgovor na pripombo:

Skladno z veljavnimi predpisi Odlok o spremembah in dopolnitvah PUP določa, da mora investitor na svoji gradbeni parceli zagotoviti najmanj 1,5 parkirnega mesta na stanovanjsko enoto. Predlagane zahteve glede prodaje ali nakupov parkirnih mest ne morejo biti uzakonjene z določili prostorskih dokumentov, saj za to ni pravne podlage.

2.4. Pripomba STANOVALCEV GLAVARJEVE 8-12A, 1113 LJUBLJANA (prispela po pošti na MOL, Oddelek za urbanizem)

V načrt vrisati vsa parkirna mesta, ki so za tako število stanovanj potrebna (za 150 stanovanj 30 parkirnih mest) in to v območju meje stanovanjske soseske 1C/3.

Odgovor na pripombo:

Investitor mora na gradbeni parceli zagotoviti najmanj 1,5 parkirnega mesta na stanovanjsko enoto, od tega mora biti 10% parkirnih mest na nivoju terena. Parkirna mesta na nivoju terena so prikazana v grafičnih prilogah PUP, garaže v kletnih etažah pa bodo podrobno rešene v idejnih in izvedbenih projektih za gradnjo objektov.

2.5. Pripomba STANOVALCEV GLAVARJEVE 8-12A, 1113 LJUBLJANA (prispela po pošti na MOL, Oddelek za urbanizem)

Regulacijsko linijo RL, ki je vrisana 3 m na Glavarjevo ulico (na cesti) in so tam narisana zahtevana parkirišča se prestavi na rob pločnika. Ne dovoljujemo, da se še pred izvedbo načrtov planira parkiranje na Glavarjevi ulici.

Odgovor na pripombo:

Ob Glavarjevi ulici potekajo regulacijske linije, ki razmejujejo vozišče in pločnik, med katerima je predvideno parkirišče. Regulacijska linija (RL) Glavarjeve ulice predstavlja razmejitev med voziščem in parkirišči ter poteka po robu obstoječega pločnika, kar je razvidno iz regulacijske karte. Ureditev parkirišča ob Glavarjevi ulici (med voziščem in novim pločnikom) je skladna s pogoji pristojnih urejevalcev prostora in z zahtevo, da je treba 10% parkirnih mest zagotoviti na nivoju terena.

3. Pripombe in mnenja, ki ne zahtevajo sprememb in dopolnitev osnutka odloka

3.1 Pripombi HRIBAR SMILJANE, GLAVARJEVA ULICA 12 (podani v knjigi pripomb MOL, Oddelka za lokalno samoupravo, Četrtna skupnost Bežigrad)

1C/3 – v posebnih strokovnih podlagah v publikaciji oz. pojasnilih od javni razgrnitvi osnutka odloka o spre. in dop. Odloka o prostorskih za B1 Bežigrad – zahod (za BS 1/5-1) je po mojem lastnem pregledu dokumentacije za morfološko enoto 1C/3 FSI dovoljen (podpisana Danica Simšič) 2.0, na strani 13 zgornje razgrnitve načrtov za 1C/3 je navedeno, da je dovoljen FSI 2.1, kar se ne ujema. Zakaj?

Regulacijska karta (feb. 2004, list 1) - kaj pomeni varovalni pas podaljška Grafenauerjeve ulice (8m od osi ceste) glede na mejo zelenice od stavbi Glavarjeve 8 do 12a.

Odgovor na pripombi:

V posebnih strokovnih podlagah je bil, za določitev primerne izrabe območja nove pozidave, analiziran faktor izrabe sosednjih območij (razmerje med bruto etažno površino objekta in površino zemljišča). Ob tem je bilo ugotovljeno, da je izraba gradbene parcele stanovanjskega bloka Glavarjeva ulica 8 do 12a zelo visoka (2.1). Izrabe gradbene parcele predvidene gradnje je zmanjšan tako, da je z urbanističnega vidika primernejša (2.0).

Na osnovi prometne preveritve širšega območja in zaradi načrtovanih sprememb na območju Mladinske knjige je predvidena možnost podaljšanja Grafenauerjeve ulice, v osnutku odloka pa opredeljen njen varovalni pas.

V pripravi je celovita prometna analiza širšega območja, ki bo pokazala, ali je obravnavana cestna povezava potrebna.

3.2 Pripombi STANOVALCEV GLAVARJEVE 8-12A, 1113 LJUBLJANA (prispele po pošti na MOL, Oddelek za urbanizem)

Izvedena ograja med našo zelenico in novo sosesko, ki poteka na meji morfološke enote 1C/3, naj ostane in se ne podira.

Odgovor na pripombo:

Po določilih sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev se obravnavana ograja ohrani.

Izdelati potrebne študije sprememb, ki z izgradnjo nove soseske vplivajo na okolje.

Odgovor na pripombo:

Izhodišče za izdelavo sprememb in dopolnitev PUP so bile, poleg strokovnih smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora tudi posebne strokovne podlage. Ob njihovi izdelavi so bile analizirane omejitve, ki jih pogojuje okoliški prostor (tipologija pozidave, namembnost objektov, regulacijski elementi, vertikalni gabariti objektov, faktor izrabe - FSI, prometne in komunalne ureditve, zelene površine, ureditve športnih in otroških igrišč ipd) in utemeljena vključitev zasnove nove prostorske ureditve v širše območje. Ob tem so bili tudi analizirani morebitni vplivi predvidene gradnje na sosednje objekte in bivalne pogoje (medsebojni odmiki objektov, študija osončenja itd) ter izdelan zazidalni preizkus.

BESEDILO DOLOČB ČLENOV, KI SE V PREDLOGU AKTA RAZLIKUJEJO OD OSNUTKA AKTA

Določbe členov v predlogu akta se ne razlikujejo od osnutka akta. Prav tako se ni spremenil grafični del sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev.

***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.