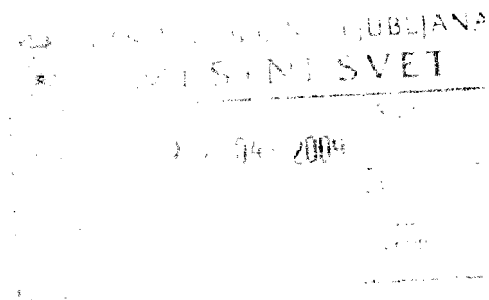




**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPAN**

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14



Številka: 3504-5/2009-26
Datum: 28. 4. 2009

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET**

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

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

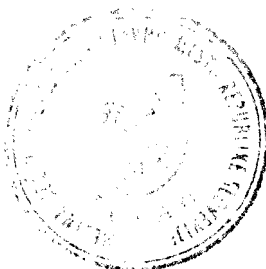
NASLOV: **Dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah
Dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje
1986-2000 za območje Mestne občine Ljubljana (za območje
Tobačne tovarne)**

POROČEVALCA: **Načelnik Oddelka za urejanje prostora
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja odseka za prostorske planske akte
Tomaž Souvan, univ. dipl. inž. arh.**

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

PREDLOG SKLEPA:

**Mestni svet sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah
Dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 za območje Mestne
občine Ljubljana (za območje Tobačne tovarne).**



ŽUPAN
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloge:

- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo
- grafične priloge

DOPOLNJENI OSNUTEK

Na podlagi 52. in drugega odstavka 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 – ZVO-1B) in 51. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ... seji dne2009 sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986–2000 za območje Mestne občine Ljubljana (za območje Tobačne tovarne)

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 - 2000 (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, 64/04, 69/04, 79/04 in 5/06) za območje Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: Dolgoročni plan MOL), ki se nanašajo na območje Tobačne tovarne v Ljubljani in obsegajo naslednja območja urejanja: celotno območje urejanja z oznako VP 2/1 Tobačna tovarna, celotno območje urejanja z oznako CS 2/39 Vrtača, del območja urejanja z oznako VS 2/5 Postojnska ulica in del območja urejanja z oznako CS 2/40 Vrtača.

2. člen

Tekstualni del Dolgoročnega plana MOL se spremeni tako, da se:

- v poglavju 4.1. »Energetika« se v sedemnajstem odstavku na koncu drugega stavka, ki se glasi: »Na teh izhodiščih bo za normalno preskrbo vseh potencialnih odjemalcev električne energije na območju mesta Ljubljane v obdobju do leta 2000 potrebno okrepiti obstoječe transformatorje in zgraditi naslednje nove razdelilne transformatorske postaje (RTP): Industrijska (na območju industrijske cone Šiška), Vižmarje, Trnovo, Vevče, Moste, Center, Toplarna.«, pred piko doda besedi »in Vrtača«;
- v 9. poglavju »Tabele« v točki 9.6. »Načini urejanja s prostorskimi izvedbenimi akti«:
 - v alineji z oznako »C2 Ožje mestno središče« črta besedilo »CS 2/39 Vrtača PUP« ter na koncu besedila »CS 2/40 Vrtača PUP« dodata vejica in kratica »OPPN«,
 - v alineji z oznako »V2 Trnovo-Tržaška cesta« besedilo »VP 2/1 Tobačna tovarna« nadomesti z besedilom »VO 2/2 Tobačna OPPN« ter na koncu besedila »VS 2/5 Postojnska ulica PUP« dodata vejica in kratica »OPPN«.

3. člen

V grafičnem delu Dolgoročnega plana MOL se v skladu s prejšnjim členom tega odloka spremenijo naslednje karte:

- 09. Zasnova elektroenergetskega omrežja v merilu 1: 50.000,
- 12. Usmeritve glede načinov urejanja s prostorskim izvedbenimi akti v merilu 1:25.000,

DOPOLNJENI OSNUTEK

- karta Ljubljana S43 v sklopu: Ureditvena območja naselij v merilu 1:5.000,
- karta Ljubljana S26 v sklopu Kartografske dokumentacije k planu, v merilu 1:5.000,
- Raba površin po namenu za ureditveno območje Ljubljane v merilu 1:10.000,

tako, da se:

- območju urejanja VP 2/1 Tobačna tovarna spremeni namenska raba iz površine za proizvodnjo, skladišča in terminale v površino za osrednje dejavnosti;
- območju urejanja CS 2/39 Vrtača spremeni namenska raba iz površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti v površino za osrednje dejavnosti in
- območji urejanja VP 2/1 Tobačna tovarna in CS 2/39 Vrtača združita v enotno območje urejanja, ki dobi novo oznako VO 2/2 Tobačna.

4. člen

Usmeritve za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta so:

1. za območje urejanja VO 2/2 Tobačna:

- predvidena je preobrazba industrijskega kompleksa Tobačne tovarne v območje z mešanim programom, na katerem bo prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih in podobnih dejavnosti ter bivanja; v severozahodnem delu območja se načrtuje novogradnja, površine bodo namenjene mešanemu programu, predvsem stanovanjem, poslovnim in spremljajočim dejavnostim;
- parkiranje vozil za programe v ureditvenem območju bo zagotovljeno v sklopu ureditvenega območja, praviloma pod nivojem terena;
- obstoječa komunalna oprema se prenovi in dopolni glede na potrebe območja urejanja;
- dopustna izraba za celotno območje urejanja FI max. nadzemni del: 2,8;
- obstoječi objekti, ki se ohranijo, se renovirajo v obstoječih gabaritih in v skladu z usmeritvami varstva kulturne dediščine; prizidke k objektom, ki so bili zgrajeni zaradi potrebe po dvigalih in novih stopniščih, je dopustno odstraniti oziroma preoblikovati v skladu s projektom revitalizacije Tobačne tovarne;

2. za del območja urejanja VS 2/5 Postojnska ulica:

- ohrani se obstoječa stanovanjska namembnost objektov;
- sprememba velikosti in zmogljivosti obstoječih stanovanjskih objektov ni predvidena;
- uredi se mirujoči promet;

3. za del območja urejanja CS 2/40 Vrtača:

- obstoječi objekt transformatorske postaje se spremeni v razdelilno transformatorsko postajo.

5. člen

Ta odlok je na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana, Izpostavi Center,
- Upravni enoti Ljubljana, Izpostavi Vič-Rudnik,
- Četrtni skupnosti Center in
- Četrtni skupnosti Vič.

6. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določbe Družbenega plana občine Ljubljana Vič-Rudnik za obdobje 1986-1990 (Uradni list SRS, št. 34/86, 10/87, 14/89 in Uradni list RS, št. 19/91, 40/92, 10/94, 33/97, 13/99, 28/99-popravek, 41/99, 98/99,36/00, 37/01, 63/02, 64/04 in 69/04) in Družbenega plana občine Ljubljana Center za obdobje 1986-1990, (Uradni list SRS, št. 3/87, 27/88, 32/88, 43/88 in Uradni list RS, št. 11/92, 6/93, 13/99, 26/99, 28/99-popravek, 41/99, 27/01 in 64/04) v tistih delih, ki so v nasprotju s tem odlokom in se nanašajo na območje Mestne občine Ljubljana.

7. člen

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

Številka:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV

**DOPOLNJENEGA OSNUTKA ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
DOLGOROČNEGA PLANA OBČIN IN MESTA LJUBLJANE ZA OBDOBJE 1986-2000 ZA
OBMOČJE MESTNE OBČINE LJUBLJANA
(ZA OBMOČJE TOBAČNE TOVARNE)**

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 52. člen i in drugi odstavek 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08), ki določata, da občinski prostorski načrt sprejme občinski svet z odlokom ter in da se prostorske sestavine veljavnega občinskega prostorskega akta lahko spreminjajo in dopolnjujejo ob smiselni uporabi tega zakona;
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07-uradno prečiščeno besedilo), ki med drugim določa, da Mestni svet sprejema prostorske plane;
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 za območje Mestne občine Ljubljana, za območje urejanja VP 2/1 Tobačna tovarna (Uradni list RS, št. 9/09).

2. Predmet sprememb in dopolnitev dolgoročnega plana

Spremembe in dopolnitve Dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 za območje Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: Dolgoročni plan MOL) se nanašajo na območja urejanja z oznako VP 2/1 Tobačna tovarna, CS 2/39 Vrtača in dele sosednjih območij urejanja z oznakama VS 2/5 Postojnska ulica in CS 2/40 Vrtača.

Spremembe in dopolnitve vključujejo:

- spremembo namenske rabe območja urejanja VP 2/1 Tobačna tovarna iz površine za proizvodnjo, skladišča in terminale v površino za osrednje dejavnosti;
- spremembo namenske rabe območja urejanja CS 2/39 Vrtača iz površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti v površino za osrednje dejavnosti;
- združitev območij urejanja VP 2/1 Tobačna tovarna in CS 2/39 Vrtača v enotno območje urejanja, z novo oznako VO 2/2 Tobačna;
- spremembo načina urejanja za del območja urejanja CS 2/40 Vrtača in del območja urejanja VS 2/5 Postojnska ulica, pri čemer se ta dva dela navedenih ureditvenih območij namesto s PUP urejata z OPPN v okviru priprave OPPN za celotno območje Tobačne tovarne.

3. Ocena stanja na področju , ki ga akt ureja ter razlogi in cilji zaradi katerih je akt potreben

Območje urejanja VP 2/1 Tobačna tovarna je z veljavnim Dolgoročnim planom MOL namenjeno proizvodnji, skladiščem in terminalom, vendar so bile te dejavnosti na tem območju leta 2004 v celoti opuščene. Glede na to, da industrijske dejavnosti ni več, območje ne služi več svojemu planskemu namenu, nekateri objekti, ki so bili zgrajeni na začetku 20. stoletja za potrebe proizvodnje tobačnih izdelkov pa so dotrajani.

Namen sprememb in dopolnitev Dolgoročnega plana MOL je čimprejšnja zagotovitev možnosti za oživitve in preobrazbo območja urejanja VP 2/1 Tobačne tovarne s tem, da se sedanja namenska raba površin za proizvodne, servisne in skladiščne dejavnosti spremeni v namensko rabo površin za osrednje dejavnosti. Z določitvijo nove namenske rabe bo omogočen razvoj stanovanjskih, trgovskih, oskrbnih, storitvenih, kulturnih, izobraževalnih, upravnih in drugih dejavnosti, značilnih za površine osrednjih dejavnosti. Z vzpostavitvijo osrednjih dejavnosti bo omogočena širitev mestnega središča Ljubljane na to območje.

Aktivnosti za preobrazbo območja Tobačne tovarne potekajo od opustitve industrijske dejavnosti v območju. Pripravljene so bile strokovne podlage za pripravo Strateškega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana (SPN MOL), Izvedbenega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana (IPN MOL) in občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Izvedena je bila strokovna delavnica za opredelitev razvojnih usmeritev območja in javni urbanistično arhitekturni natečaj za pridobitev najprimernejše rešitve za pripravo OPPN za območje Tobačne tovarne.

Glede na to, da je izdelava SPN MOL in IPN MOL zaradi njihove vsebinske kompleksnosti zelo zahtevna, njun sprejem pa časovno predviden šele v drugi polovici letošnjega leta, je s sklepom župana odločeno, da se uveljavitev sprememb, potrebnih za prostorski razvoj območja Tobačne tovarne, izvede s postopkom sprememb in dopolnitev veljavnega Dolgoročnega plana MOL.

OPPN za območje Tobačne tovarne je že v postopku priprave. Izvedena je bila javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN, v teku je priprava stališč in usklajitev s pripombami z javne razgrnitve oziroma predlog OPPN, ki naj bi bil sprejet sočasno s spremembami in dopolnitvami Dolgoročnega plana MOL.

4. Opis predlagane rešitve

V dopolnjenem osnutku sprememb in dopolnitev Dolgoročnega plana MOL sta območje urejanja VP 2/1 Tobačna tovarna in manjše sosednje območje urejanja CS 2/39 Vrtača združeni v novo območje urejanja z oznako VO 2/2 Tobačna, ki je v namenjeno osrednjim dejavnostim. Površina tega območja je okvirno 6.05 ha.

Območje VO 2/2 Tobačna je danes pretežno pozidano s poslovnimi objekti na južnem delu in proizvodnimi objekti v osrednjem in severnem delu območja. Nekateri obstoječi starejši objekti tovarne, predvsem tisti na južnem in vzhodnem delu območja, bodo ohranjeni. Glede na to, da so vpisani v register kulturne dediščine, je za posege v te objekte oziroma njihovo prenovo potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje pristojne območne enote ZVKDS.

Novogradnje so predvidene na mestu odstranjenih objektov v osrednjem in severnem delu območja. Z novogradnjami in z vsebinskimi prenovami ohranjenih obstoječih objektov tovarne bo na območju ustvarjena nova urbana entiteta mestnega središča Ljubljane, izražena s koncentracijo vsebin, katerih težišče so programi kot so: stanovanjske, poslovne in upravne dejavnosti, trgovina, kulturne, kongresne in vzgojno izobraževalne dejavnosti, zdravstvo, športno rekreativni programi, hotel, gostinski lokali, razne storitve in drugo.

Glede na predpisani faktor izgradnje $FI = 2,8$ in glede na to, da površina območja VO 2/2 Tobačna znaša 6,05 ha, je na tem območju urejanja predvideno največ 169.500 m² bruto nadzemnih etažnih površin (vključujoč prenovljene obstoječe objekte).

DOPOLNJENI OSNUTEK

Prometno se območje Tobačne tovarne navezuje na obodne ceste, to so Tivolska in Tržaška cesta ter Oražnova ulica.

Parkiranje vozil za programe v območju urejanja VO 2/2 Tobačna bo zagotovljeno v sklopu ureditvenega območja, praviloma pod nivojem terena v podzemnih garažah. Potrebno število

parkirnih mest bo zagotovljeno v skladu z veljavnimi predpisi. Ker sodi območje v III. vodovarstveno območje, bo potrebno za pogoje gradnje podzemnih garaž pridobiti strokovno mnenje ustreznega organa.

Območje bo navezano na obstoječa omrežja komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, ki potekajo pretežno po obodnih cestah. Obstoječa komunalna oprema v območju se preuredi in dopolni, da bo ustrezala potrebam območja. Za oskrbo z električno energijo je predvideno, da se današnja TP na Vrtači ob Tivolski cesti preuredi v razdelilno transformatorsko postajo s tem da se na tej lokaciji zgradi transformatorski del nove RTP 110/20 kV, stikalni in komandni del pa se uredi v kletnem delu novih objektov v ureditvenem območju VO 2/2 Tobačna na zahodni strani Tivolske ceste.

Glede na danosti lokacije bo območje urejanja VP2/1 Tobačna tovarna v energetskega konceptu opredeljeno kot območje na katerem bo obvezen priklop na daljinski sistem oskrbe z energijo (daljinsko ogrevanje ali plin) za potrebe ogrevanja in priprave tople sanitarne vode – skladno z veljavnim Pravilnikom o načinu ogrevanja na območju Mestne občine Ljubljana (UL RS št. 131/2003 in 26/2005). Skladno s Pravilnikom o metodologiji izdelave in vsebini študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo stavb z energijo (UL RS št. 35/2008) bo treba izdelati študijo, ki bo opredelila možnosti in smotrnost uporabe alternativnih sistemov oz .obnovljivih virov energije za oskrbo stavb z energijo. Zagotoviti je treba ustrezne ukrepe učinkovite rabe energije in trajnostne prometne ureditve.

Celotno območje, ki je predmet sprememb in dopolnitev Dolgoročnega plana, bo poleg območja urejanja VO 2/2 Tobačna vključevalo tudi del območja urejanja VS 2/5 Postojnska ulica, del območja urejanja CS 2/40 Vrtača in dele površin Tivolske in Tržaške ceste ter Oražnove ulice. Obstoječi večstanovanjski objekti ob Oražnovi ulici bodo ohranjeni in bodo zadržali obstoječo zmogljivost in velikost. Predvidena je preureditev površin za mirujoči promet.

Območje sprememb in dopolnitev Dolgoročnega plana bo imelo okvirno površino 9.47 ha in se bo urejalo z enotnim OPPN. Urbanistična zasnova območja Tobačne tovarne je že bila pridobljena z javnim urbanistično arhitekturnim natečajem. Predvideno je, da se bo izgradnja območja izvajala v etapah.

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

Sprejem odloka ne bo imel neposrednih finančnih posledic za Mestno občino Ljubljana.

Pripravil:
Marjan Cerar, univ. dipl. inž. arh.
višji svetovalec

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

PROSTORSKE SESTAVINE
DOLGOROČNEGA PLANA OBČIN IN MESTA
LJUBLJANE ZA OBDOBJE 1986-2000
ZA OBMOČJE MESTNE OBČINE LJUBLJANA

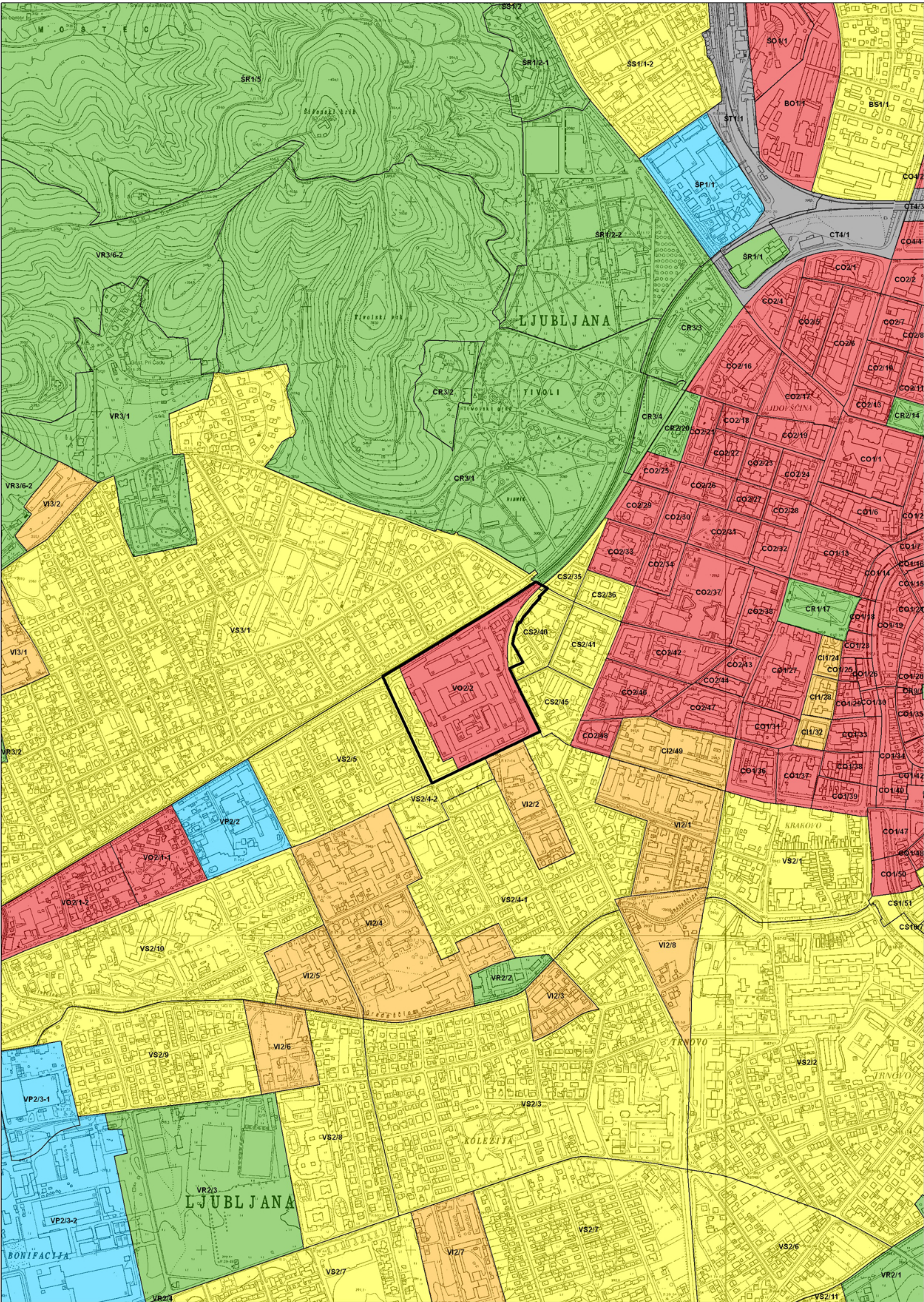
DOPOLNJENE LETA 1991, 1993, 1994, 1997, 1998,
1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 in 2006

DOPOLNJENI OSNUTEK
SPREMEMBE IN DOPOLNITVE

LEGENDA

- Površine za osrednje dejavnosti
- Površine za inštitute, šolstvo, zdravstvo
- Površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti
- Površine za proizvodnjo, skladišča in terminale
- Površine za mestne javne službe in servise
- Parkovne športne in rekreacijske površine
- Površine za promet
- Površine za obrambo
- Površine za stanovanja in kmetijska gospodarstva
- Površine za pridobivanje naravnih surovin
- Gozdne površine
- Ostale površine

Območje urejanja z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom



RABA POVRŠIN PO NAMENU ZA UREDITVENO
OBMOČJE LJUBLJANE

MERILO: 1: 5.000

IZDELAL:
LJUBLJANSKI URBANISTIČNI ZAVOD, d.d.
JANUAR 2009