



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 350-42/2005-2
Datum: 26.9.2007

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 urbanizem

NASLOV: Dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja MP 1/2 Javna skladišča

POROČEVALCA: Načelnik Oddelka za urbanizem
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Službe za področje lokacijskih načrtov 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 dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja MP 1/2 Javna skladišča.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:

- dopolnjen osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana - UPB (Uradni list RS, št. 66/07) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja MP 1/2 Javna skladišča

1. člen

V Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja MP 1/2 Javna skladišča (UL RS, št. 49/95, 66/95) se v 1. členu pika nadomesti z vejico in doda besedilo, ki se glasi:

»ter spremembe in dopolnitve Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja MP 1/2 Javna skladišča«, ki jih je izdelal Urbi d.o.o., Oblikovanje prostora, Ljubljana, št. projekta 6014, v avgustu 2007.«.

2. člen

V 2. členu se v prvem odstavku, v tretji alineji pika nadomesti z vejico in dodajo četrta, peta, šesta in sedma alineja, ki se glasijo:

- »- Prikaz sprememb funkcionalnih enot,
- Regulacijski načrt za območje funkcionalne enote F5 - 1 v merilu 1:1000,
- Regulacijski načrt za območje funkcionalne enote F8m v merilu 1:1000,
- Regulacijski načrt za območje funkcionalne enote F3a v merilu 1:1000.«.

V drugem odstavku, v drugi alineji se pika nadomesti z vejico in dodata tretja in četrta četrta alineja, ki se glasita:

- Obrazložitev sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev za območje urejanja MP 1/2 Javna skladišča, avgust 2007,
- mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.«.

3. člen

V 5. členu se v drugem odstavku, v deveti alineji pika nadomesti z vejico in dodajo deseta, enajsta in dvanajsta alineja, ki se glasijo:

- » - faktor izrabe gradbene parcele (FSI) je količnik med bruto tlorisno površino objekta nad terenom (BTP) in površino gradbene parcele,
- etažnost objekta (E) je število uporabnih etaž objekta nad terenom (P - pritličje 1, 2,3... - nadstropje),
- klet (K) - del stavbe pod nivojem terena.«.

4. člen

V 6. členu se črta drugi odstavek.

5. člen

Besedilo 7. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Za novogradnje, dopolnitve, širitve in spremembe obstoječe dejavnosti se v skladu z okoljsko zakonodajo opravi presojo vplivov obstoječe in predvidene dejavnosti na okolje.«.

6. člen

Besedilo 8. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Na celotnem območju so, razen če je v posebnih določilih določeno drugače, dovoljeni naslednji posegi:

- odstranitve objektov,
- rekonstrukcije in vzdrževanje legalno zgrajenih objektov,
- gradnje, dozidave in nadzidave obstoječih objektov,
- gradnje komunalnih, infrastrukturnih ter prometnih objektov in naprav,
- spremembe rabe ter spremembe namembnosti v obstoječih objektih v okviru dopustnih dejavnosti v območju,
- postavitve spominskih obeležij;
- postavitve urbane opreme,
- postavitve sezonskih gostinskih vrtov,
- postavitve tribun in nadstrešnic ob športnih igriščih
- postavitve igrišč za šport in rekreacijo na prostem,
- postavitve otroških igrišč.

Ob Aleji mladih je izven gradbene meje dopustna postavitve paviljonskih gostinskih objektov do 200 m² BTP.«.

7. člen

9. člen se črta.

8. člen

Besedilo 11. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Posebno pozornost je treba posvetiti oblikovanju zunanje ureditve in tistih objektov, ki posegajo v obcestni prostor Šmartinske ceste, Bratislavske ceste in Letališke ceste, ter pripomorejo k postopnemu ustvarjanju enotne obcestne podobe.

Javno dostopne površine na gradbeni parceli morajo biti niveletno poenotene in povezane z javnimi površinami, tako da se zagotovi neoviran prehod med njimi.

Oblikovni princip, izbor materialov in barv mikrourbane opreme mora biti v območju funkcionalne enote usklajen.«.

9. člen

V 13. členu se črtajo tretji, četrti in peti odstavek.

10. člen

V 14. členu se peta alineja spremni tako, da se glasi:

»- F5 in F5 -1 s C1, C2 ter C 20,«.

za osmo alinejo se doda nova deveta alineja, ki se glasi:

»F8m iz C24, C25 in C12.«.

11. člen

V 17. členu se na koncu drugega odstavka doda stavek, ki se glasi:

»Na 30 m2 NEP poslovnih objektov oziroma javnega programa ter na tri postelje v hotelu je treba zagotoviti eno parkirno mesto.«.

V 17. členu se na koncu petega odstavka doda stavek, ki se glasi:

»Na vsakih šest zunanjih parkirnih mest je treba zasaditi drevo.«.

Za šestim odstavkom se doda nov, sedmi odstavek, ki se glasi:

»Gradnja podzemnih parkirišč je dopustna v največ treh podzemnih etažah. Tloris podzemnih etaž, vključno z uvozom in izvozom, lahko sega izven gradbene meje, do 4 m od regulacijske linije.«.

12. člen

18. člen se črta.

13. člen

V 19. členu se za osmim odstavkom doda nov deveti odstavek, ki se glasi:

»Novo kanalizacijsko omrežje mora potekati v javnih in javno dostopnih površinah in intervencijskih poteh tako, da se zagotovi vzdrževanje omrežja in priključkov.«.

14. člen

V 20. členu se za četrtim odstavkom doda nov peti odstavek, ki se glasi:

»Novo vodovodno omrežje mora potekati v javnih in javno dostopnih površinah in intervencijskih poteh tako, da se zagotovi vzdrževanje omrežja in priključkov.«.

15. člen

Naslov pred 26. členom se spremeni tako, da se glasi:

»Merila in pogoji za varovanje okolja ter ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

V 26. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Del območja urejanja MP 1/2 leži na ožjem območju vodonosnika Ljubljanskega polja z manj strogim varstvenim režimom z oznako VVOII B, del območja pa v širšem vodovarstvenem območju z oznako VVO III. Pri načrtovanju posegov je treba upoštevati veljavne uredbe in odloke za varovanje in zaščito virov pitne vode.«

16. člen

Besedilo 27. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti.«.

17. člen

29. člen se črta.

18. člen

V 30. členu se naslov in besedilo poglavja »F3a CENTER« spremeni tako, da se glasi:

»F3a URBANI CENTER

Vertikalni gabariti: V max visokega dela objekta = $P + 17$, V max nizkega dela objekta je 10 m.

Nad max. višino visokega dela objekta so dopustne komunikacijske in energetske naprave.

Izraba: FSI = do 2.4 max

Zazidanost: do 40%«.

Za poglavjem F5 GRADIS se doda novo poglavje, ki se glasi:

»F5 - 1 POSLOVNA STOLPNICA BTC

Vertikalni gabariti: V max visokega dela objekta = $P + 20$, V max nizkega dela objekta je 10 m.

Nad max. višino visokega dela objekta so dopustne komunikacijske in energetske naprave.

Izraba: FSI = do 3.2 max

Zazidanost: do 50%.

V podaljšku Aleje mladih je treba zagotoviti javen prehod skozi objekt, minimalne širine 5.0 m, in oblikovati javno nezazidano površino (trg), minimalne velikosti 1000 m². «.

Naslov in besedilo poglavja »F8m« se spremeni tako, da se glasi:

»F8m HOTEL

Vertikalni gabariti: V max visokega dela objekta = $P + 17$, V max nizkega dela objekta je 10 m.

Nad max. višino visokega dela objekta so dopustne komunikacijske in energetske naprave.

Izraba: FSI = do 3.2 max

Zazidanost: do 60%«.

19. člen

33. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Prostorski ureditveni pogoji so stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, oddelku, pristojnem za urbanizem,
- Upravni enoti Ljubljana, izpostava Moste - Polje,
- Četrtni skupnosti Jarše.«.

20. člen

34. člen se črta.

21. 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 Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja MP 1/2 Javna skladišča

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 96. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), ki v četrtem odstavku določa, da prostorski ureditveni pogoji prenehajo veljati z dnem uveljavitve občinskega prostorskega načrta, do takrat pa se lahko spreminjajo in dopolnjujejo po določbah tega zakona, ki urejajo občinski podrobni prostorski načrt.
- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Ur. list SRS št. 11/86, Ur. list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 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);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana - UBP (Uradni list RS, 66/07), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku;
- Program priprave prostorskih izvedbenih aktov za obdobje od 2003 - 2006 za območje Mestne občine Ljubljana, ki ga je dne 27.12.2002 sprejela županja MOL.

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

Obravnavano območje se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja MP 1/2 Javna skladišča (Uradni list RS, št. 49/95, 66/95, v nadaljevanju PUP), ki določa v območju urejanja posamezne funkcionalne enote ter merila in pogoje za gradnjo.

Spremembe in dopolnitve PUP so predvidene v funkcionalnih enotah z oznako F3a, ki se nahaja v križišču Kajuhove in Letališke ceste, v delu funkcionalne enote F5, ki je dobila oznako F5 - 1 in se nahaja južno od poslovne stavbe Simobila, in v funkcionalni enoti F8m, ob Bratislavski cesti.

V funkcionalni enoti F3a in F5 je dovoljena gradnja poslovnih objektov in objektov z javnim programom, višine do 10 m, v funkcionalni enoti F8m pa gradnja objektov ni dovoljena.

Navedena določila in omejitve ne ustrezajo sedanjim razvojnim potrebam posameznih investorjev, ki želijo v območju zgraditi višje objekte.

Podjetje BTC d.d. želi na delu funkcionalne enote F5, južno od poslovne stavbe Simobila, postaviti poslovno stolpnico, na območju funkcionalne enote F8m, za Kolosejem ob Bratislavski cesti, pa hotel.

Podjetje Urbani center, d.d. bi na območju F3a, na območju trgovine Topdom, med Kajuhovo in Letališko cesto, postavilo objekt z javnim programom in dvema poslovnima stolpnicama.

Predlagane spremembe so prostorsko utemeljene, vendar določila veljavnega dokumenta ne omogočajo njihove realizacije. Zato smo, na pobudo investorjev, pristopili k spremembi prostorskega akta.

3. Izhodišča, usmeritve in poglobitve rešitve

Izhodišča

Spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev dopolnjujejo pogoje gradnje poslovnih objektov z javnim programom v funkcionalnih enotah F3a in F5, gradnjo hotela v funkcionalni enoti F8m ter pogoje ureditve pripadajočih površin.

Izhodišče za izdelavo sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev so bile strokovne podlage za preoblikovanje celotnega območja urejanja, idejne rešitve pozidave in objektov ter smernice nosilcev urejanja prostora.

V »**Posebnih strokovnih podlagah za spremembe in dopolnitve PUP za MP 1/2 Javna skladišča za območje funkcionalnih enot F1, F3a, F5, F6, F7 in F8m**« (v nadaljevanju SP), ki jih je izdelal Urbi, d.o.o. v letih 2005-2007, je bilo urbanistično proučeno celotno območje urejanja. V SP so bili proučeni veljavni prostorski akti in prostorska zasnova MOL, lastništvo zemljišč, ocenjeno je bilo stanje in sedanje prostorske razmere, obravnavani so bili vplivi in povezave s sosednjimi območji ter ocenjeni potenciali posameznih lokacij v kontekstu razvoja mesta. Izdelana je bila tudi analiza namembnosti površin in objektov, proučene so bile morfološke značilnosti in višinski gabariti območja ter analiza visokih objektov v Ljubljani. Izračunana je bila pozidanost (PS) in izraba celotnega območja urejanja (FSI). Izdelana je bila prometna študija »**Prometna ureditev območja urejanja MP 1/2 Javna skladišča**« z analizo stanja prometnega omrežja, prometnih razmer, računi prepustnosti ter predlogi za nove ureditve.

Usmeritve

Iz usmeritev, določenih v SP, izhaja: na območju sprememb in dopolnitev PUP je smiselno načrtovati nove poslovne objekte in hotel. Ob prevladujočih poslovnih dejavnostih naj bi bila pritličja objektov namenjena javnemu programu za oskrbne, gostinske in storitvene dejavnosti. **Oblikovanje objektov in morfologija** sta lahko svojstveni in svobodni, možna je postavitev visokih stavb med 20 in 26 etažami. **Urbanistično oblikovanje** območja določa predvsem prometno omrežje in ulični prostor. Celotnemu območju urejanja je določena povprečna izraba (brutto) **FSI** = 2,2 in netto FSI za posamezne funkcionalne enote (v funkcionalnih enotah F5-1 in F8-m je 3,2, v funkcionalni enoti F3-a je 2,4).

V usmeritvah za **prometno ureditev območja** je določen potek glavnih cest, povezovalnih, zbirnih in napajalnih cest, predvidena so križišča, kolesarske steze, pločniki, pešpoti in postajališča javnega prometa. Za vse ceste so določeni novi ulični profili, in določene regulacijske linije območja. Za zagotavljanje potrebnih parkirnih mest za obstoječe in predvidene objekte so podani normativi in zahteva, da se potrebne parkirne površine zagotovijo pretežno v objektih.

V usmeritvah za **urejanje javnih površin** je določeno, da je treba, poleg mreže javnih prometnic, ob novih objektih urediti ustrezne nepozidane površine, namenjene pešcem (npr. Aleja mladih), in površine, oblikovane kot trg, park, otroško igrišče itd.

Navedena izhodišča so v merilih in pogojih za funkcionalne enote F5-1, F8m in F3a določenih v dopolnjenem osnutku sprememb in dopolnitev PUP v celoti upoštevane.

Poglavitne rešitve

Na delu območja funkcionalne enote F5 se določi nova funkcionalna enota F5-1, z možnostjo gradnje poslovnega objekta z javnim programom:

- gradbena parcela v izmeri 8.000 m²,
- zazidljiva površina v izmeri 6.000 m²,
- predvideni faktor izrabe FSI: 3,2,
- zazidanost gradbene parcele do 0,5,
- višina višjega dela objekta do p+20,
- višina nižjega dela objekta 10 m.

Predlagana določila omogočajo realizacijo do 25.600 m² BNP nad terenom.

Na območju funkcionalne enote F8-m se dopusti gradnja hotela:

- gradbena parcela v izmeri 4.300 m²,
- zazidljiva površina v izmeri 3000 m²,
- predvideni faktor izrabe FSI: 3,2,
- zazidanost gradbene parcele do 0,6,
- višina višjega dela objekta do p+17,

- višina nižjega dela objekta 10 m.

Navedena odločila omogočajo realizacijo do 14.000 m² BNP nad terenom.

Na območju funkcionalne enote F3-a se po odstranitvi obstoječih objektov, dopusti gradnja novega poslovnega objekta z javnim programom:

- gradbena parcela v izmeri 11.500 m²,
- zazidljiva površina v izmeri 6.000 m²,
- predvideni faktor izrabe FSI: 2,4,
- zazidanost gradbene parcele do 0,4,
- višina višjega dela objekta do p+17
- višina nižjega dela objekta 10 m.

Navedena odločila omogočajo realizacijo do 27.600 m² BNP nad terenom.

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

Višina stroškov opremljanja zemljišča za gradnjo objektov, z zunanjimi ureditvami in priključki na komunalno, energetska ter prometno infrastrukturo, ki je podlaga za odmero komunalnega prispevka, bo določena v programu opremljanja zemljišč za gradnjo.

Pripravila:

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

Načelnik:

mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.