



Številka: 3505-38/2009-59
Datum: 26. 8. 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: Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih
pogojih za območja urejanja v mestnem središču – za del območja urejanja
CS 10/3 Prule - Šola Janeza Levca

POROČEVALCA: 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 predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o
prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču - za del območja urejanja
CS 10/3 Prule - Šola Janeza Levca.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 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 naseji dne.....sprejel

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču - za del območja urejanja CS 10/3 Prule - Šola Janeza Levca

1. člen

V Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču (Uradni list SRS, št. 13/88 in Uradni list RS, št. 21/90, 16/91, 35/92, 15/93, 61/94, 34/96, 22/98, 68/99, 77/02, 69/03, 19/07, 95/07, 57/08, 98/08, 110/08, 50/10) se 1. člen dopolni tako, da se pika na koncu nadomesti z vejico in doda besedilo "RP Kvadrat d.o.o., Ljubljana pod št. naloge 18/09 v juliju 2010."

2. člen

V 3. členu se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

"Za območje funkcionalne enote 3 območja urejanja CS 10/3 Prule – Šola Janeza Levca se uporabljajo grafični načrti:

1. Katastrski načrt s prikazom območja sprememb in dopolnitev PUP M 1:1000
2. Geodetski načrt s prikazom območja sprememb in dopolnitev PUP M 1:500
3. Normativni elementi M 1:500".

3. člen

V 5. členu se pri planski prostorski celoti C 10 Prule na koncu vrstice "CS 10/3 Prule – Šola Janeza Levca" številka "2" nadomesti s številko "3".

4. člen

V 78. členu se doda nova 11. točka, ki se glasi:

"11. CS 10/3 Prule – Šola Janeza Levca, funkcionalna enota 3:

Predvideni posegi

Dopustni posegi:

- gradnja objektov in naprav za potrebe prometa in zvez, komunale, energetike in telekomunikacij,
- vzdrževalna dela in rekonstrukcije obstoječih objektov,
- odstranitev objekta Prijateljeva ulica 5 in vseh pomožnih objektov,
- gradnja novega objekta ob predhodni odstranitvi objekta Prijateljeva ulica 5 in vseh pomožnih objektov.

Vsi posegi se morajo izvajati v soglasju s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine. Pred posegi v zemeljske plasti morajo biti izvedene predhodne arheološke raziskave.

Namembnost

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe;
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega le stavbe za predšolsko vzgojo, jasli, vrtci;
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od tega le otroška igrišča.

Dopustna je ureditev največ 5 stanovanj.

Zazidalna zasnova

Horizontalni gabariti novega objekta so zamejeni z gradbeno mejo (GM), prikazano na grafičnem načrtu št. 3: "Normativna elementi".

Gradbena meja (GM) je črta, ki je novo grajeni objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo, ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost parcele. Manjši zamiki navzven so možni le, kadar gre za nadstreške nad vhodom ali dovozom v garažo in ne posegajo na javne površine.

Streha je ravna ali z minimalnim naklonom.

Višinski gabarit objekta je P+2N+T.

Terasna etaža (T) je del stavbe nad nadstropji, katerega BTP ne sme presežati 1/3 BTP etaže pod terasno etažo. Jugovzhodna in jugozahodna zunanja stena terasne etaže morata biti postavljeni na zunanji steni etaže pod terasno etažo, severovzhodna in severozahodna stena pa morata biti umaknjeni v notranjost. Najvišja dopustna višina terasne etaže je 15,00 m nad najnižjo koto stavbe na terenu.

Pritličje (P) je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,40 m nad njo. Višina stavbe je razdalja med najnižjo koto stavbe na terenu in najvišjo točko stavbe. Dopustno višino stavbe lahko presežajo dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja.

Dopustna je gradnja kleti za potrebe tehničnih prostorov, shramb in parkirnih prostorov za lastne potrebe. Pred uvozno-izvozno klančino v klet objekta je treba zagotoviti vsaj eno stojno mesto za avtomobile, ki mora biti na zemljišču, namenjenemu gradnji objekta.

Vsaj 40 % površin funkcionalne enote je treba urediti kot zelene površine, od teh mora najmanj 45 % biti na raščnem terenu. Zasaditi je treba vsaj 3 drevesa z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,20 m. FZ ne sme presežati 40 %. Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino parcele, namenjene gradnji. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni in napušči. Upoštevajo pa se površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh enostavnih in nezahtevnih objektov nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti.

Območje je lahko ograjeno. Del zemljišča, ki meji na zemljišče parc.št. 22/1, k.o. Prule se mora ograjati. Ograja lahko služi tudi kot oporni zid za izravnavo terena. Zunanja ureditev objekta na nagnjenem terenu mora biti zasnovana tako, da se prilagaja terenu. Izvedbe platojev z nasipi in useki niso dopustne, razen če so nujne za funkcioniranje stavbe (na primer dovoz, dostop). Višinske razlike na stavbnem zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami. Višinske razlike se lahko premostijo tudi s podpornimi zidovi ali škarpami do višine 1,50 m. Najmanj 3 m širok pas zunanjih površin ob severozahodni parcelni meji mora biti na istem nivoju kot sosednje zemljišče (parc. št. 22/1, k.o. Prule).

Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Ohrani se obstoječ uvoz / izvoz za osebna motorna vozila s Prijateljve ulice. Na parceli, namenjeni gradnji je treba za vsak objekt oziroma njegov posamezni del, glede na namembnost, zagotoviti naslednje najmanjše število PM:

- 2 PM / stanovanje, od tega 10 % za obiskovalce;
- 2 PM / oddelek stavbe za predšolsko vzgojo in dodatno 1 PM / oddelek za kratkotrajno parkiranje staršev.

Razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije, se stavba za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključi na sistem zemeljskega plina - distribucijsko nizkotlačno plinovodno omrežje. Uporaba zemeljskega plina je možna tudi za potrebe kuhe.

Obveznosti investitorjev

Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na lastne stroške. "

5. člen

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

Številka: 3505-38/2009-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV
predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za
območja urejanja v mestnem središču
– za del območja urejanja CS 10/3 Prule - Šola Janeza Levca

I. UPOŠTEVANJE PRIPOMB, DANIH K DOPOLNJENEMU OSNUTKU AKTA

I. I. PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

Dopoljnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču – za del območja urejanja CS 10/3 Prule - Šola Janeza Levca je bil javno razgrnjen v času od 1. do 31. marca 2010.

1. PRIPOMBA:

STANOVALCI PRIJATELJEVE 16

- 1.a. Obstoječi objekt na Prijateljevi 5, na parc.št. 22/28 in 22/14 k.o. Prule je enodružinska stavba z gabariti P+1, ki sodi med razpoznavno tipologijo prostostoječe pozidave okoliških vil (manjše individualne stanovanjske objekte) in njem pripadajočih zelenih površin/vrta na območju stanovanjskega naselja Prule. Nameravana novogradnja iz Variantnih rešitev Bevk Perović arhitekti ima gabarite P+2+T kar vsekakor po gabaritih izstopa od ostalih obstoječih vil (večinoma P+1). Kot neposredni sosedje nasprotujemo gradnji, ki bi nam zmanjšala bivalne kvalitete in znižala naš bivalni standard, naj omenimo samo, da bi nam novogradnja popolnoma zastrla prelepo veduto na Grajski hrib in Grad!
- 1.b. Faktor izkoriščenosti zemljišča (FI) nameravane novogradnje z Variantnih rešitev Bevk Perović arhitekti močno presega tipičen FI za tovrstne mirne ljubljanske stanovanjske četrti z individualnimi vilami v zelenem. FSI za obstoječo vilo se giblje okrog 0,30 za razliko od nameravane novogradnje, ki bi ga imela blizu 1,8. Po naših ocenah tudi faktor zazidljivosti (FZ) v Variantnih rešitvah Bevk Perović arhitekti presega 40%. Obstoječ FZ je sedaj znatno manjši — vilo obkroža velik zazelenjen vrt, kar je tipično za tovrstno zazidavo na Prulah! Tudi v novem prostorskem aktu, ki je v fazi sprejemanja — Izvedbenem prostorskem načrtu MOL, je v 21. členu navedeno, da ko gre za odstranitev objekta in na njegovem mestu postavitev novogradnje se lahko FI in FZ povečata le za 15%.
Iz sledečega izhajamo, da je izkoristek in pozidanost parcele nedopustno velika. Tudi od obstoječega vrta, ki ga pri nameravanem objektu ni več, ostanejo le minimalni odmiki od parcelnih meja, kar za tipologijo zazidave prostostoječih vil z vrtovi na Prulah nikakor ni sprejemljivo!
- 1.c. Ker je na parceli že obstoječi objekt, bi bila po našem mnenju možna je adaptacija/rekonstrukcija obstoječega stanovanjskega objekta ali pa novogradnja v enakih gabaritih in kvadraturah kot sedanji obstoječi objekt, kakor je navedeno tudi v novem prostorskem aktu, ki je v fazi sprejemanja — Izvedbenem prostorskem načrtu MOL, 14. člen.
- 1.d. Po sedanjem veljavnem prostorskem izvedbenem aktu je območje namenjeno dejavnosti vzgojnega varstva in se kapacitete novogradenj (oz. dozidav, rekonstrukcij) lahko povečajo samo za tovrstno dejavnost, ne pa za stanovanjsko dejavnost! Ker smo stanovalci Prijateljve 16 (kot večina stanovalcev Prul) tudi uporabniki VVZ, ki je neposredni sosed vile na Prijateljevi 5, se srčno zavzemamo, da nameravana novogradnja nikakor ne bi smela poslabšati bivalnih pogojev v vrtcu. V primeru tovrstne novogradnje pa bi bilo osončenje znatno slabše — oz. bi igrišče za najmlajše otroke ostalo vedno v senci. Naj navedemo, da ima vrtec pereč problem s parkiranjem oz. pride do prometnih zagat, ko je čas prihoda/odhoda otrok iz vrtca — otroci vstopajo in izstopajo iz avtomobilov kar na cesti! Kako primerneje bi se nam zdelo, da bi dotično zemljišče raje uporabili za namene vrtca in rešili problem parkiranja in omogočili kvalitetnejše bivalno okolje (dodatno osončenje in zelene površine).
- 1.e. Pri gradnji novogradnje bi lastniki sosednjih objektov opozorili na nastale poškodbe na lastnini, ki bi nastale zaradi gradbenih posegov na novogradnji in na povračilo stroškov sanacije tovrstnih poškodb (kot vemo so nedaleč stran na območju nekdanje tovarne Tribuna bile povzročene poškodbe na sosednjih objektih).

- 1.f. Opozorimo naj tudi na to, da je zemljišče na območju varstva kulturne dediščine in da bi se morali vsi posegi izvajati v skladu s smernicami varstva kulturne dediščine, ki kot vemo teži k ohranjanju kvalitetnega mestnega okolja in tipične zazidave — v našem primeru tipologijo vile z vrtom.

Iz zgoraj navedenih točk je razvidno, da nameravane spremembe/nameravan projekt močno presega kapaciteto parcele, da se višinski gabariti nedopustno povečajo, prav tako pa tudi FZ in FSI, kar vodi v degradacijo in slabše življenjske pogoje za sosednje objekte in negativno vpliva na celotno podobo naselja (za sosednje objekte se zaprejo čudovite vedute na Grajski hrib, manj je zelenih površin — vrtno ureditve, zazidava se po nepotrebnem zgosti).

Pojavlja pa se tudi pereče vprašanje, do kdaj bodo zaslužkarski interesi posameznikov - predvsem gradnja za trg, ki brezobzirno teži k čim večji izkoriščenosti parcele, ne glede na bivanjsko kvaliteto in degradacijo obstoječega okolja, krojili prostorske akte izključno v svojo materialno korist (v Ljubljani mamo kar nekaj tovrstnih primerov krojenja prostorskih aktov, če samo omenim novogradnjo na Grajskem hribu (nadomestna gradnja?)) in bodo prav ti brezobzirni interesi posameznikov postavljali pod vprašanje strokovnost arhitekturnega in prostorskega načrtovanja.

In tudi do kam seže raztegljivost prostorskih aktov, ki jih ne kroji stroka ampak samo dobičkonosnost in interesi posameznikov in kakšno podobo bi dobile Prule (in tudi ostale podobne mestne četrti — recimo Rožna dolina), če bi obstoječe vile, ki so povsod povečini dotrajane, nadomestili s topogledno zazidavo (FZ nad 40% in FSI blizu 2,0).

Zagovarjamo stališče, da je nameravana gradnja neustrezna in povzroča zmanjšanje bivalne kvalitete, nepotrebno zgoščevanje in degradacijo okolja in je spreminjanje veljavnega prostorskega akta s takimi dopustnimi gradnjami popolnoma nesprejemljivo.

STALIŠČE:

1.a. Pripomba se ne upošteva

Za območje Prul je značilna mešana pozidava družinskih hiš z 1-2 stanovanjema, »vilskih« objektov s 3-5 stanovanji in večstanovanjskih objektov s 6 in več stanovanji. Manjših individualnih stanovanjskih objektov je 15, »vilskih« objektov 18, večstanovanjskih objektov pa je 40. Območja s še najbolj homogeno »vilsko« pozidavo so ob ulicah Prule, Privoz in Gruberjevo nabrežje. V neposredni okolici objekta Prijateljeva ulica 5 ni manjših individualnih stanovanjskih objektov, postavljena sta dva »vilška« objekta etažnosti P+1+M oz. P+2, en večstanovanjski objekt etažnosti P+2+2M in vrtec (svojevrsne tipologije). Obstoječi »vilski« objekti z do pet stanovanji v območju Prul so večinoma etažnosti P+1+M. Dopustna etažnost predvidenega objekta je višja za terasno etažo: P+2+T, pri čemer terasna etaža predstavlja vogalni poudarek, ki ga je dopustno izvesti le na cca. tretjini površine objekta (kar je zagotovljeno s vrisanimi gradbenimi mejami v grafičnem delu odloka).

Predvideni objekt ne bo zmanjšal osončenosti objekta Prijateljeva ulica 16 ali kako drugače vplival na bivalno kvaliteto stanovalcev, tudi ne bo zakril pogledov na Ljubljanski grad, saj bo postavljen vzhodno od linije pogledov z objekta Prijateljeva ulica 16 na Grad. S prostorskimi akti se ščiti javni interes, tipične vedute, dostopne vsem – poglede z mestnih vpadnic ipd. Pogledov iz stanovanj, še zlasti v mestnem okolju, se s prostorskimi akti ne varuje, tudi niso zaščiteni z nobenim prostorskim predpisom, in se jih pri pripravi prostorskih aktov ne more upoštevati.

1.b. Pripomba se delno upošteva

Namen sprememb PUP je, da se omogoči gradnja bolj zmogljivega objekta, kot je obstoječi, ki pa mora biti skladna s pozidavo območja Prul. Predlog »Sprememb PUP« se dopolni z določilom, da je dopusten največ 40 % FZ (faktor zazidanosti: razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino parcele, namenjene gradnji), kar je splošna določba OPN MOL za »vilška območja« - za tip objekta NV (nizka stavba v zelenju, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami: vila, vila blok) v območju SSsv (splošnih večstanovanjskih površin), kakršne so še 4 EUP (enote urejanja prostora) na območju Prul. Že v razgrnjenem dopolnjenem osnutku »Sprememb PUP« je bilo določeno, da je treba vsaj 40 % površin funkcionalne enote urediti kot zelene površine, kar je več, kot najmanj 35 % FBP (faktor odprtih bivalnih površin: razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino parcele), kolikor je z OPN MOL določeno za te EUP. Tudi

dopustna višina P+2+T je enaka najvišji dopustni višini teh EUP, določeni s splošno določbo OPN MOL, ki je: P+2+Po ali M ali T.

OPN MOL se je v fazi priprave spreminjal, končna varianta, ki jo je 5.7.2010 Mestni svet sprejel, v členu, ki opredeljuje določanje velikosti objektov (19. člen), ne vsebuje več določbe, ki pravi da »če v podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih za posamezni EUP ni določeno drugače, velja, da se obstoječa FI in FZ lahko povečata za 15 % kadar gre za odstranitev obstoječega objekta in na mestu poprej odstranjenega za postavitev novega objekta ali za rekonstrukcijo, prizidavo in nadzidavo objekta«. Te določbe ni več, saj je, glede na namensko rabo in tip objektov za vsako EUP, velikost objektov določena z različnimi faktorji zazidljivosti parcele ter višino objektov. Upoštevanje zgoraj navedene določbe ne bi vodilo k homogeniziranosti pozidave posameznih EUP, ampak bi le ohranjalo obstoječe stanje in morebitne »napake« v prostoru.

1.c. Pripomba se ne upošteva

OPN MOL se je v fazi priprave spreminjal, končna varianta vsebuje spremenjeno določbo (13. člen), ki se nanaša na gradnjo v »vilskih območjih« - objektov tipa NV v območjih namenske rabe SSsv in sicer je s sprejetim OPN določeno, da »Če se v EUP z namensko rabo SSsv (tip NV) nahajajo obstoječi objekti tipov NA, so na teh objektih dopustne dozidave, nadzidave, rekonstrukcije, vzdrževalna dela, odstranitev objektov in gradnja objektov za lastne potrebe po določbah za območja namenske rabe SSse; na mestu poprej odstranjenega objekta je dopustno postaviti nov nadomestni objekt oziroma objekt, ki je skladen z določbami za EUP.«, kar izhaja iz istega razloga, kot je opisan v zadnjem odstavku odgovora na pripombo 1.b.

1.d. Pripomba se ne upošteva

V 22. letih od sprejema veljavnega PUP vrtec ni realiziral možnosti širitve na zemljišče, za katerega se pripravljajo »Spremembe PUP«. Območju je treba omogočiti razvoj, zato je bila na MOL sprejeta odločitev, da je pobuda za gradnjo večstanovanjskega objekta na tem zemljišču sprejemljiva, pod določenimi pogoji. Projekt je bil korigiran tako, da se objekt sklada z OPN MOL predpisano dopustno gradnjo za »vilska območja« - objektov tipa NV v območjih namenske rabe SSsv. Hkrati je bil korigiran tudi glede na vplive predvidene novogradnje na sosednji objekt vrtca, ki so bili preverjeni v postopku pred izdelavo »Sprememb PUP«. Študija osenčenosti vrtca glede na obstoječi objekt v primerjavi s študijo osenčenosti glede na predvideni objekt kaže, da bosta vrtec in igrišče jugovzhodno ob vrtcu, zaradi predvidenega objekta osenčena za cca. ½ ure na dan več kot zaradi obstoječega objekta. Oddelek MOL, pristojen za predšolsko vzgojo in izobraževanje je podal stališče glede predvidene gradnje, iz katerega izhaja, da s korigiranim projektom, ki je podlaga za izdelavo »Sprememb PUP«, soglašajo.

Iz vidika urejanja prostora zemljišče za ureditev parkirišča ni primerno. Parkiranje za potrebe vrtca se rešuje na funkcionalnem zemljišču vrtca in na javnih površinah v okolici vrtca, namenjenih parkiranju. S preureditvijo prometnega režima v območju Prul bodo na javnih površinah v okolici vrtca zagotovljena dodatna parkirna mesta.

1.e. Pripomba se upošteva

Predlog odloka se dopolni z novim poglavjem »Obveznosti investitorjev«, ki določa, da »Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na lastne stroške.«

1.f. Pojasnilo

V postopku priprave prostorskega akta so bile pridobljene smernice Ministrstva za kulturo, Direktorata za kulturno dediščino. Hkrati so bili pridobljeni projektne pogoji ZVKDS OE Ljubljana, ki bodo morali biti upoštevani pri pripravi projektne dokumentacije. Merila in pogoji za gradnjo, ki so predpisani s »Spremembami PUP«, so sprejemljivi z vidika varstva kulturne dediščine, kar je razvidno iz mnenja Ministrstva za kulturo, iz katerega izhaja tudi, da so bile podane smernice pri izdelavi prostorskega akta upoštevane.

2. PRIPOMBA:

nečitljiv podpis

Ali je možno v predlagani objekt vključiti več podzemnih parkirnih mest za sosednje stanovalce.

STALIŠČE: pripomba se ne upošteva

Predvidena je samo ena kletna etaža, kar ne dopušča izvedbe več parkirnih mest, kot jih je treba izvesti za potrebe predvidenega objekta.

3. PRIPOMBA:

dr. Iva Curk

Žal mi zdravje ne dopušča, da bi se osebno udeležila javne obravnave ob predlagani spremembi odloka O prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja CS 10/3 Prule—Šola Janeza Levca, ki bo na vašem sedežu 17. t m. Dovolite mi, da tako sodelujem, saj se moram oglasiti k spremembi kot domačinka in lastnica hiše, prav tako pa tudi kot dolgoletna strokovna sodelavka pri varstvu kulturne dediščine. K zadevi se oglašam zdaj, pozno pa vendar takoj, ko sem za zadevo izvedela. Zavedam se, da nisem sodelovala v razpravi preden so o spremembi odloka glasovali naši izvoljeni predstavniki - mestni svetniki, pa tudi nisem poskrbela za času in spremenjenim razmeram ustrezen strokovni razmislek v strokovni službi (na Zavodu za varstvo kulturne dediščine) O procesu sem izvedela pač, svojemu upokojenskemu statusu primerno, šele zdaj. Strokovna vest mi pa vendar narekuje, da se oglasim. V kolikor je izvedbeni načrt za preureditev na območju hiše Prijateljjeva 5 še odvisen od odločitve za eno od s strani projektantov predlaganih variant menim, da more moje mnenje koristiti pri dokončni odločitvi.

1. Razumem in podpiram stališča v četrtni skupnosti Center, s katerimi ta nasprotuje odstranitvi hiše Prijateljjeva 5 in izgradnji petstanovanjskega vila-bloka na istem mestu. Za Prule je bilo vendar, v spomeniškovarstvenih pogojih od nekdanje predvideno urbanistično varstvo, saj je območje kulturne dediščine, ki z leti samo pridobiva na vrednosti in pomenu. Območje odlično odraža plastovitost rasti mesta tik ob starem obzidanem mestnem jedru (zaporedje: na bogato arheološko zemljišče s tvorbami iz prazgodovine in starega veka so se širili predindustrijski proizvodni obrati - Wasserjeva keramika, Samassova livarna - in popotresni poskus sanacije in poselitve melioriranega zemljišča z zanimivimi, a tako po Ljubljani kot v drugih mestih v Sloveniji in sicer v srednji Evropi že manjkajočimi stavbnimi oblikami npr. Prijateljjeva 22, Prijateljjeva 16, Janežičeva 12 in Prule2-4, 19, ki so danes še vse sprejemljivo sanirane in v rabi. Kot ustreznije zaledje oblikovanju Gruberjevega nabrežja so pred letom 1930 celotnim Prulam namenili tudi statično ustreznije (individualno razpršeno) zazidavo, ki tudi zdaj še živi v večini območja, dasi je načeta od blokavske pozidave in posameznih novih stavb Prule 5, zlasti 11, Cimpermanova 1-9) nastalih iz potrebe po boljši izrabi mestnega zemljišča v 60. letih 20. stoletja. Vile imajo tudi ožjo zgodovinsko vrednost kot bivališča mnogih znanih osebnosti, ki od njih naštevam le manjkrat omenjene npr. Viktorja Korošca, Frana Grivca ali Janeza Cesarja. Blokavska pozidava po zaslugi projektov ing Kristla deluje kot okvir razpršenemu stavbnemu tkivu. Stavbno tkivo individualnih hiš zvečine ni izdelek renomiranih arhitektov - ustvarjalcev izjema povečanje vile na Gruberjevem nabrežju -Suhadolc, Cimpermanova 4- Tomažič), a vendar je še vedno močan dokument določene faze stavbne kulture in urejanja mestnega prostora na Slovenskem, ki zdaj že kritično hitro izginja. Zato mislim, da se moramo oglasiti v bran sleherne stavbe tudi v tovrstnem tkivu, stavbe, ki je predvidena za rušenje.

2. Še vedno velja, da je statično rešljiv vsak objekt. Velja tudi, da je tehtanja vreden cost : benefit razmislek vsakega lastnika. Namembnost parcele med Šolo Janeza Levca in vrtcem je pa po drugi strani že dokaj dolgo fiksirana kot prostor za delovanje dveh vzgojnih ustanov. Iz teh dejstev izhaja po moje imperativ še enkrat premisliti in pretehtati javno podporo javni rabi celote nespremenjeno obliko obstoječega objekta Prijateljjeva 5. Tudi ostalim stavbam po celotnih Prulah je zdaj potrebno v izhodišče namenjati strožji varstveni režim, omejen le na manjše spremembe, s tem da individualno poselitve omogočajo ohranjene stavbne oblike, samo delno prilagojene tehnološkim izboljšavam in zahtevam časa, nujne novogradnje in ev. dozidave pa samo v manjšem procentu primerov in z razvidno ločnico med originalom in sodobnim dodatkom.(O tem sem pisala že dokaj tega, 1. 1992 v Vestniku 10 Zavoda republike Slovenije za varstvo naravne in kulturne dediščine, Ljubljana 1992/ 93 str. 10, 11, da moremo trditi, da je strokovna diskusija opravljena.)

Lepe pozdravljam - in upam, da je primerna rešitev možna!

STALIŠČE: pripomba se ne upošteva

V postopku priprave prostorskega akta so bile pridobljene smernice Ministrstva za kulturo, Direktorata za kulturno dediščino. Hkrati so bili pridobljeni projektni pogoji ZVKDS OE Ljubljana. Na območju Prule je kar nekaj objektov, ki imajo status kulturnega spomenika in jih je treba kot take varovati (npr. Prijateljeva 16, Prule 19, ...). Sam objekt Prijateljeva ulica 5 ni varovan kot kulturni spomenik, je pa v območju kulturnih spomenikov Karlovško predmestje in Arheološko najdišče Ljubljana ter v območju kulturne dediščine Mestno jedro. Za posege v območja kulturnega spomenika in kulturne dediščine je treba upoštevati več varstvenih režimov in usmeritev, ki so razvidne v smernicah za izdelavo »Sprememb PUP«. Predlog »Sprememb PUP« je pregledalo Ministrstvo za kulturo in izdalo mnenje, iz katerega izhaja, da so bile podane smernice pri izdelavi prostorskega akta upoštevane. Merila in pogoji za gradnjo, ki so predpisani s »Spremembami PUP«, so sprejemljivi z vidika varstva kulturne dediščine.

4. PRIPOMBA:**Stojan Kaučič, udia.**

Splošno

Ob podajanju pismenih pripomb k javni razpravi o sprememba in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja v mestnem središču za del območja urejanja CS 10/3 Prule – Šola Janeza Levca podajam skladno z negativnim stališčem četrtne skupnosti Center odklonilno mnenje predlaganim predlogom sprememb. V nadaljevanju bom podal nekaj argumentov, ki bi lahko podkrepili morda nekoliko nejasno formulacijo odklonilnega stališča četrtne skupnosti (izražena ob razgrnitvi in v medijih) in negativnega mnenja okoliških stanovalcev in prebivalcev nekoč KS Prule.

4.a. Razgrnitev predloga sprememb

Že na javni razpravi in predhodnem in kasnejšem ogledu mest, namenjenih seznanitvi zainteresiranih javnosti z grafičnimi in tekstualnimi podlagami za spremembe je po mojem mnenju ne glede na event. »zakonska določila in prakso razgrnitev« neupravičeno izpadel najbolj ilustrativni del gradiva predloga sprememb odloka – to je grafični list z variantnim predlogom rešitve biroja Bevk Perović Arhitekti, na katerem temelji osnutek pripomb in je tudi za strokovno nepoučeno javnost najbolj ilustrativna predstavitev predlaganih posegov na obravnavanem območju.

Izvajalci projektne naloge in gradiva za spremembe odloka so svoje delo korektno opravili, zato torej ni nikakršnih zadržkov, da se njihovo delo tudi korektno predstavi pred in ne le na javni razpravi in le na spletni strani oddelka in MOL, saj mnogi zainteresirani z omenjenimi povezavami žal niso bili seznanjeni.

Opis in vsebina sprememb odloka

Ker je popolnoma evidentno in logično, da temeljijo spremembe odloka na povsem konkretnem že izdelanem predlogu, so posamezne trditve povezane spremembo odloka nejasne in zato v event. nadaljevanju postopka lahko podvržene drugačnemu tolmačenju zapisanih dejstev:

4. člen

4.b. dopustna je ureditev največ 5 stanovanj (PREDLOG JASNO PREDVIDEVA 5 ENOT)

4.c. - višinski gabarit objekta je VP+2N+T – upoštevajoč predlagano rešitev predstavlja ta VP + 3N, saj stanovanje z dostopnim hodnikom in stopniščem presega 2/3 površine ti. »terase«

4.d. - dopustna je gradnja kleti za potrebe tehničnih prostorov, shramb in parkirnih prostorov za lastne potrebe – ker je v predlogu jasno definirana etažnost in upošteva realno možnost gradnje ti. kletne etaže – skoraj vsi objekti na Prulah niso podkleteni pod nivojem terena zaradi njegove problematičnosti in geološke sestave in imajo svoje servisne prostore in/ali parkirna mesta oz. garaže pod ti. visokim pritličjem

4.e. - območje je lahko ograjeno – območje mora biti ograjeno vsaj z dveh strani, kjer meji na vzgojno varstveno ustanovo

4.f. - potrebna bi bila ustrezna dopolnitev ali pojasnilo, da v bodočem objektu upošteva pogoje in namembnost kasneje ni mogoče izvajati javne poslovne dejavnosti kot je npr. pošta na nasprotni strani križišča, ki za to nima ne ustreznega dostopa, potrebnega števila parkirnih mest za stranke in dostavo in ki je nastala iz prvotne stanovanjske enote.

• Obrazložitev

- 4.g. – zasnova prostorske ureditve – nedoslednost pri navajanju etažnosti znotraj istega dokumenta - v 4. členu je navedena VP+2N+T, v odstavku o zasnovi ureditve pa P+2N+T.
4. Pojasnila, pripombe in obrazložitev negativnega mnenja k predlaganim spremembam in dopolnitvam odloka
- 4.h. – Območje CS10/3 Prule predstavlja zaključeno celoto, ki jo v največji meri zasedata vzgojno varstveni in izobraževalni ustanovi - Vrtec Pod gradom, enota Prule in Zavod Janeza Levca s svojimi igralnimi in športnimi površinami.
- 4.i. – V naravi predstavljajo prav te površine izredno kvaliteto tako po svoji sestavi kot obsegu in dajejo obema ustanovama kvalitetne možnosti tako za svoje sedanje delovanje kot dragocen potencial za prihodnji razvoj in širitev obeh institucij. Ne nazadnje so prepoznali kvaliteto »zeleno« zaledje tudi projektanti priloženega projekta večstanovanjskega objekta, saj so svoj arhitekturni predlog »bogato opremili« z velikim številom zelenih dreves, ki pa žal rastejo na površinah, ki niso v sestavi obravnavanega območja – na samem obravnavanem območju zaradi predvidenih pokritih parkirnih površin opisanih preostalih 40% zelenih površin verjetno ne bo mogoče ozeleniti z visokim drevjem in košatimi smrekami grafične predstavitve bodočega stanja
- 4.j. – MOL-u oziroma Mestnemu svetu predlagamo, da investitorju omogoči rušenje obstoječega stanovanjskega objekta in postavitev novega v približno enakih gabaritih nekoč zajetih v dikičij »nadomestne gradnje« v obsegu povečanja 15 do 20% z ustreznimi pripadajočimi servisnimi površinami, saj bo predvideni večstanovanjski objekt kljub kvalitetni zasnovi vedno »v senci« Eipprove hiše kot lokalne dominante ne glede na njegovo etažnost. Tudi neposredna bližina vrtca in skoraj celodnevne dejavnosti med tednom niso ravno prispevek k visoki kvaliteti in nadstandardu predvidenih luksuznih stanovanj, če odštejemo možnost skoraj direktnega dostopa predšolskih otrok bodočih stanovalcev do vrtca.
- 4.k. – Alternativni predlog ki pa bi verjetno zahteval izredno smelost mestnega sveta MOL in ne nazadnje samega župana pa bi z odkupom samega obstoječega objekta (na tem mestu se že v osnovi postavlja vprašanje, zakaj MOL zaradi strukture in namembnosti območja CS10/3 ni dosegla in uveljavljala predkupne pravice) od investitorja z za četrtno skupnost in večino okoliških stanovalcev predimenzioniranimi željami po s pogajanjmi dogovorjeni ceni odkupi predmetni objekt s pripadajočim zemljiščem in ga nameni posodobitvi in razširitvi vrtca. Na tem mestu bi opozoril na sprejeto strategijo razvoja vzgoje in izobraževanja v MOL za obdobje 2009 – 2019, kjer so predvideni ukrepi večje programske raznolikosti, kakovosti, pestrosti in dostopnosti, obogatitve dejavnosti ter enakih možnosti in kakovostne predšolske vzgoje otrok s posebnimi potrebami. Prav slednje predstavlja v navezavi z Zavodom Janeza Levca in kvalitetnim prometnim dostopom edinstveno priložnost ožjega mestnega središča Ljubljane, ki je v preteklih letih samo na področju Prul ukinila 1 vrtec (porušen zaradi gradnje soseske Tribuna), delovanje enega močno okrnila – vrtec na Gradu, katerega dostop je zaradi prometnega režima in zapore za motorna vozila dostopen le peš in s popolnoma neustreznim in od samega vrtca ločenim igriščem na grajskem hribu, vrsto drugih – npr. ob Prešernovi cesti pa omejila in obremenila z okoliškimi za državo verjetno pomembnejšimi dejavnostmi - ambasadami.

5. Zaključek

Na odgovorne in pooblaščne za sprejem sprememb in dopolnitev apeliram, naj ob svojem odločanju ne sledijo zgolj sicer popolnoma legitimnim željam posameznih investitorjev, ki želijo na parcelah nekoč enodružinskih hiš graditi bolj bloke kot vile (izraz vila-blok že v svoji osnovi vsebuje nekoliko nezdržljiva pojma) in sledijo sprejetim programom vzgoje in izobraževanja, pri oblikovanju bivalnega okolja pa zmernosti in racionalnemu »zgoščevanju« pozidave na mestih brez v preteklosti definiranega prostorskega karakterja in ne okoljih, ki so danes kvalitetni prav zaradi mešane strukture različnih pozidav in njihove prepletenosti z javnimi in izobraževalnimi programi, ki se danes vse bolj združujejo s programi, ki so jih nekoč zapolnjevali objekti ukinjenih krajevnih skupnosti, v katerih se tudi na Prulah žal širi le gostinski program, stagnira pa število kvalitetnih prostorov za druženje starejših, vseživljensko izobraževanje ali zdravstveno varstvo občanov.

STALIŠČE:**4.a. Pripomba se ne upošteva**

Postopek priprave prostorskega akta je zakonsko jasno definiran zato, da bi bili vsi postopki priprave enaki, ter zato, da onemogoči eventualna manipuliranja pri pripravi odlokov. Variantni predlog je strokovna podlaga - priloga prostorskega akta in ne njegov del. Kot tak je arhiviran na sedežu pripravljavca prostorskega akta in si ga lahko vsakdo ogleda. Pri pripravi prostorskega akta se upošteva odobreno variantno rešitev in druge dejavnike, pomembne za ureditev območja prostorskega akta v pripravi. Tako akt, še posebej PUP, ki je bolj »ohlapien« prostorski dokument določa dopustne posege v prostor (npr. gradnja, rekonstrukcija, ...), dopustne namembnosti objektov in merila za oblikovanje objektov (velikost, višina, oblikovanje, ...). Poseg, predlagan z variantno rešitvijo je le en od možnih posegov. Najbolj verjetno je, da se bo izvedel poseg, predviden z variantno rešitvijo, se pa pogosto zgodi, da se razmere po sprejemu prostorskega akta spremenijo in želi investitor izvesti drugačen objekt od predvidenega ali druge namembnosti, ali se zamenja investitor ... Javnost mora biti obveščena o vseh posegih, ki jih bo prostorski akt dopuščal in ne samo o eni možni varianti.

STALIŠČE:**4.b. Pripomba se ne upošteva**

Prostorski akt določa dopustne posege v prostor (npr. gradnja, rekonstrukcija, ...), dopustne namembnosti objektov in merila za oblikovanje objektov (velikost, višina, oblikovanje, ...). Pri tem ne definira samo ene velikosti objekta, ampak največje (in pogosto tudi najmanjše) dopustne gabarite, in, kadar je to potrebno, tudi druge največje oz. najmanjše dopustne vrednosti. V »Spremembah PUP« je določeno največje število stanovanj, ki jih je dopustno urediti v objektu. Kljub temu, da je bila za akt izdelana variantna rešitev, ni nujno, da se bo izvedla točno taka rešitev, kot jo le-ta predvideva. V tem smislu je bil predlog »Sprememb PUP« dopolnjen tako, da poleg gradnje stanovanjskega objekta dopušča tudi ureditve za potrebe vrta.

STALIŠČE:**4.c. Pojasnilo**

V dopolnjenem osnutku »Sprememb PUP« so največji dopustni gabariti terasne etaže, v katerih sta upoštevana tudi stopnišče in dostopni hodnik, določeni v grafičnem delu z gradbeno mejo (GM). Terasna etaža je velika cca. eno tretjino površine objekta in predstavlja vogalni poudarek objekta. Predlog »Sprememb PUP« se dopolni z določbo, ki tudi v tekstualnem delu predpisuje velikost terasne etaže: »Terasna etaža (T) je del stavbe nad nadstropji, katerega BTP ne sme presežati 1/3 BTP etaže pod terasno etažo. Jugovzhodna in jugozahodna zunanja stena terasne etaže morata biti postavljeni na zunanji steni etaže pod terasno etažo, severovzhodna in severozahodna stena pa morata biti umaknjeni v notranjost.«

STALIŠČE:**4.d. Pripomba se ne upošteva**

Klet (oz. pritličje) je definirana z Zakonom o graditvi objektov: »Klet je del stavbe, katerega prostori se nahajajo od pritličja navzdol.« in »Pritličje (P) je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,40 m nad njo.«

STALIŠČE:**4.e. Pripomba se upošteva**

Predlog »Sprememb PUP« se dopolni z določbo, da se mora del zemljišča, ki meji na zemljišče parc.št. 22/1, k.o. Prule ograditi.

STALIŠČE:**4.f. Pripomba se upošteva**

Predlog »Sprememb PUP« se spremeni tako, da se predpiše kateri objekti (glede na namembnost), klasificirani z Uredbo o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena, so dopustni. Ustrezna dopolnitev ali pojasnilo nista potrebna, saj je tako nedvoumno določeno, da namembnosti, ki niso naštet, niso dopustne.

STALIŠČE:**4.g. Pripomba se upošteva**

Predlog »Sprememb PUP« se spremeni tako, da se v celotnem gradivu dopustno etažnost predpiše enako. Zakon o graditvi objektov ne navaja izraza VP – visoko pritličje, zato se kot dopustno etažnost povsod predpiše P+2N+T.

STALIŠČE:**4.h. Pripomba se ne upošteva**

S prostorskega vidika bi bilo smiselno območje »Sprememb PUP« priključiti območju z enotno namembnostjo za vzgojno varstvo, vendar pa v 22. letih od sprejema veljavnega PUP vrtec ni realiziral možnosti širitve na zemljišče, za katerega se »Sprememba PUP« pripravlja. Območju je treba omogočiti razvoj, zato je bila na MOL pobuda za gradnjo večstanovanjskega objekta na tem zemljišču obravnavana. Po usklajevanju in korigiranju prvotne idejne rešitve je bila sprejeta odločitev, da je variantna rešitev, ki je podlaga za izdelavo »Sprememb PUP«, sprejemljiva. Oddelek MOL, pristojen za predšolsko vzgojo in izobraževanje je podal stališče glede predvidene gradnje, iz katerega izhaja, da z variantno rešitvijo soglašajo.

STALIŠČE:**4.i. Pripomba se delno upošteva**

Variantni predlog je strokovna podlaga - priloga prostorskega akta in ne njegov del, ter kot tak ne predstavlja zakonske podlage za izvedbo posegov. Zato je bolje, da se variantnih rešitev ne prezentira na javni razgrnitvi, ker bi bili lahko njihovi deli napačno razumljeni kot končna rešitev in s tem zavajajoči. Na površinah nad kletno etažo res ni mogoče zasaditi visokoraslih dreves, vendar pa ni celotno zemljišče podkleteno. Predlog »Sprememb PUP« se dopolni s določbo, enako določbi OPN MOL za »vilška območja«, ki predpisuje vsaj 3 drevesa na parceli, namenjeni gradnji objekta tipa NV (nizka stavba v zelenju, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami: vila, vila blok) v območju SSsv (splošnih večstanovanjskih površin).

STALIŠČE:**4.j. Pripomba se ne upošteva**

Za območje Prul je značilna mešana pozidava družinskih objektov z 1-2 stanovanjema, »vilških« objektov s 3-5 stanovanji in večstanovanjskih objektov s 6 in več stanovanji. V območju je 15 manjših individualnih stanovanjskih objektov, 18 »vilških« objektov in 40 večstanovanjskih objektov. V neposredni okolici objekta Prijateljeva ulica 5 ni manjših individualnih stanovanjskih objektov, postavljena sta dva »vilška« objekta etažnosti P+1+M oz. P+2, en večstanovanjski objekt etažnosti P+2+2M in vrtec (svojevstvene tipologije). Ohranjanje tipologije manjšega individualnega stanovanjskega objekta na tej lokaciji ni smiselno, gradnja »vilškega« objekta s 3-5 stanovanji je sprejemljiva.

STALIŠČE:**4.k. Pripomba se ne upošteva**

V 22. letih od sprejema veljavnega PUP vrtec ni realiziral možnosti širitve na zemljišče, za katerega se Sprememba PUP pripravlja. Oddelek MOL, pristojen za predšolsko vzgojo in izobraževanje je podal stališče glede variantne rešitve, podlage za »Spremembo PUP«, iz katerega izhaja, da z le-to soglašajo.

I. II. PRIPOMBE, DANE OB OBRAVNAVI DOPOLNJENEGA OSNUTKA AKTA NA ODBORU ZA UREJANJE PROSTORA IN URBANIZEM

Dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču – za del območja urejanja CS 10/3 Prule - Šola Janeza Levca je Odbor za urejanje prostora in urbanizem obravnaval na 36. seji, ki je bila 22. 2. 2010, in ga sprejel skupaj s pripombami članov odbora.

5. PRIPOMBA:

ČLANI ODBORA ZA UREJANJE PROSTORA IN URBANIZEM

- 5.a. za celotno območje Prul bi bilo potrebno predpisati tipologijo prosto stoječe gradnje vil z vrtom. Namesto gradnje vile blokov z več kot 4 stanovanji bi bilo bolj primerno ohranjati značilen značaj območja na primer za prestižno gradnjo vil za rezidence diplomatov;
- 5.b. stališče ČS Center o odkupu zemljišča s parc. št. 22/28 k.o. Prule je bilo podprto s strani enega člana odbora s predlogom, da bi bilo namesto zgoščevanja zazidave na tej lokaciji bolj primerno na zemljišču obstoječe vile urediti parkirišče in zelenico z otroškim igriščem za potrebe vrtca v duhu varovanja zelenih površin;
- 5.c. ponovno naj se prouči z objektivno presojo razliko med obstoječo vilo in novo načrtovano gradnjo vila bloka s petimi stanovanji glede na lego zemljišča, sosednjo zazidavo ulici in po raznoliko zazidavo v stavbnem otoku. Pri tej analizi se naj preveri, kakšen je učinek nove gradnje na regeneracijo četrti Prul in še posebej vpliv nove stavbe na pogoje obratovanja sosednjega vrtca;
- 5.d. preveri se naj možnost znižanja stopnje zazidanosti zemljišča z varianto zazidave, ki bo ohranila večjo strnjeno površino vrta obstoječe stare vile.
- 5.e. investitor naj zagotovi dodatno uporabo vira energije iz obnovljivih virov energije in za gradnjo uporabi lesene konstrukcije;

STALIŠČE:

5.a. pripomba se ne upošteva

Na območju Prul je: 15 družinskih hiš - eno ali dvostanovanjskih stavb, 54 večstanovanjskih objektov, od tega 18 »vilskih« objektov s 3-5 stanovanjskimi enotami in 40 objektov s 6 in več stanovanjskimi enotami ter 8 nestanovanjskih objektov.

Za Prule je značilna mešana, nehomogena pozidava vseh tipov objektov. Družinske hiše izmenjujoče z »vilskimi« objekti so večinoma postavljene ob ulicah Prule, Privoz in Gruberjevo nabrežje. V ostalem delu Prul so postavljeni večstanovanjski objekti in objekti, namenjeni izobraževanju. Objekti, namenjeni izobraževanju so v dveh osrednjih karejih: Prule - Janežičeva - Prijateljeva - Praprotnikova ter Prijateljeva - Janežičeva - Karlovska - Praprotnikova, skupaj s po dvema večstanovanjskima objektoma v vsakem kareju.

Glede na opisano pozidavo je bila v OPN-ID izdelana razdelitev Prul na 18 EUP, namenjenih pozidavi. Od teh sta 2 EUP namenjeni centralnim dejavnostim za vzgojo in primarno izobraževanje, 16 EUP pa je namenjenim splošnim večstanovanjskim površinam, 5 s predpisanim tipom objektov NV (nizka stavba v zelenju, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami: vila, vila blok) in 11 s predpisanim tipom objektov V (visoka prostostoječa stavba – Stolpi: stolpnica, stolpič; Bloki: osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, visoki, terasni, verižni, zloženska, skladanka, sestavljanke, vila blok; Ploščica, hiša v terasah).

S »Spremembami PUP« predvideni objekt ima predpisano oblikovanje enako, kot je določeno za ostale EUP z objekti tipologije NV.

5.b. pripomba se ne upošteva

S prostorskega vidika bi bilo najbolje območje »Sprememb PUP« priključiti območju z enotno namembnostjo za vzgojno varstvo, vendar pa v 22. letih od sprejema veljavnega PUP vrtec ni realiziral možnosti širitve na zemljišče, za katerega se »Spremembe PUP« pripravljajo, MOL v tem času ni izkazal interesa za odkup zemljišča in ob prodaji zemljišča ni uveljavljal predkupne pravice. Območju je treba omogočiti razvoj, zato je bila pobuda za gradnjo večstanovanjskega objekta na tem zemljišču obravnavana. Po usklajevanju in korigiranju prvotne idejne rešitve je bila izdelana variantna rešitev, ki je podlaga za izdelavo »Sprememb PUP«, in je skladna z, v OPN-ID predpisanim, oblikovanjem objektov tipa NV. Oddelek MOL, pristojen za predšolsko vzgojo in izobraževanje je podal stališče glede predvidene gradnje, iz katerega izhaja, da z le-to soglašajo. Ureditev parkirišča na tej lokaciji ni primerna.

5.c. pojasnilo

Za območje Prul je značilna mešana pozidava družinskih hiš z 1-2 stanovanjema, »vilskih« objektov s 3-5 stanovanji in večstanovanjskih objektov s 6 in več stanovanji.

Obravnava zemljišče je na vogalu kareja v katerem so, poleg manjšega enostanovanjskega objekta na obravnavanem zemljišču, dva vzgojno varstvena objekta svojstvene tipologije in dva večstanovanjska objekta. V kareju južno je kompleks objektov za primarno izobraževanje ter dva večstanovanjska objekta. Za kare vzhodno je značilna pozidava večstanovanjskih objektov z enim »vilskim« objektom v vogalu kareja. V kareju diagonalno so po obodu kareja postavljene enodružinske hiše izmenično z »vilskimi« objekti ter večstanovanjska objekta na sredi kareja.

Ob Janežičevi cesti, na katero meji obravnavano zemljišče, si izmenično sledijo večstanovanjski objekti, »vilska« objekta in družinski hiši. Ob Prijateljevi ulici, drugi prometnici, na katero meji obravnavano zemljišče, je podobna mešana pozidava. V vogalih nasproti obravnavanega območja sta dva »vilska« objekta etažnosti P+1+M oz. P+2 in en večstanovanjski objekt etažnosti P+2+2M. Obstoječi »vilski« objekti z do pet stanovanji v območju Prul so večinoma etažnosti P+1+M. Dopustna etažnost predvidenega objekta je višja za terasno etažo: P+2+T, pri čemer terasna etaža predstavlja vogalni poudarek, ki ga je dopustno izvesti le na cca. tretjini površine objekta. Etažnost predvidenega objekta (P+2+T) je skladna z etažnostjo, dopustno z OPN-ID (P+2+Po ali M ali T) za skupaj pet EUP določenih v območju Prul za katere je predpisan tip objektov NV (vila, vila blok).

Študija osenčenosti vrta glede na obstoječi objekt v primerjavi s študijo osenčenosti glede na predvideni objekt kaže, da bosta vrtec in igrišče jugovzhodno ob vrtcu, zaradi predvidenega objekta osenčena za cca. ½ ure na dan več kot zaradi obstoječega objekta. Oddelek MOL, pristojen za predšolsko vzgojo in izobraževanje je podal stališče glede predvidene gradnje, iz katerega izhaja, da z le-to soglašajo.

5.d. Pripomba se upošteva

Predlog »Sprememb PUP« se dopolni z določbama, da je dopusten največ 40 % FZ ter, da je treba zasaditi vsaj 3 drevesa (merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,20 m), kar sta splošni določbi OPN-ID za EUP s tipom objektov NV. Že v razgrnjenem dopolnjenem osnutku »Sprememb PUP« je bilo določeno, da je treba vsaj 40 % površin funkcionalne enote urediti kot zelene površine, kar je več kot najmanj 35 % FBP, kolikor je z OPN-ID določeno za EUP s tipologijo objektov NV.

5.e. Pripomba se ne upošteva

Določba, da je »v novo zgrajenih stavbah treba najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo vodo zagotoviti z uporabo enega ali več virov obnovljive energije (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje«, je postala del »PUP Mestno središče« že s prejšnjo spremembo (ki je bila sprejeta po obravnavi teh »Sprememb PUP« na Odboru za urbanizem) in je splošna določba za posege na celotnem območju »PUP Mestno središče« ter kot taka velja tudi v območju »Sprememb PUP«.

Predpis, ki zahteva uporabo lesene konstrukcije za gradnjo na tej lokaciji ne izhaja iz lokacije same, zato je ne more predpisati lokalni prostorski akt. Uveljavitev takega predpisa iz okoljevarstvenih razlogov je v pristojnosti države.

I. III. PRIPOMBE, DANE OB OBRAVNAVI DOPOLNJENEGA OSNUTKA AKTA NA MESTNEM SVETU

Dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču – za del območja urejanja CS 10/3 Prule - Šola Janeza Levca je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na 36. seji, ki je bila 1. 3. 2010 in ga, skupaj s pripombami, sprejel.

6. PRIPOMBA:

ROMAN KOLAR

Predvideni objekt po nepotrebem spreminja značaj območja. Gradnja bo povzročila dodaten promet, širitev objekta pomeni zgostitev pozidave območja, za katerega je značilna pozidava vil, ne vila blokov, ampak vil.

STALIŠČE: pripomba se ne upošteva

Predlagana zgostitev ne spreminja značaja območja, za katerega je značilna nehomogena pozidava različnih tipov in velikosti ter zmogljivosti stanovanjskih objektov. V vogalih nasproti obravnavanega območja sta dva »vilska« objekta etažnosti P+1+M oz. P+2 in en večstanovanjski objekt etažnosti P+2+2M. V objektu bo dopustno urediti največ 5 stanovanj, kar ne bo povzročilo velike prometne obremenitve.

7. PRIPOMBA:**SLAVKO SLAK**

Veseli me tudi, da je v sklepu oziroma poročilu odbora pravzaprav povzetih pet glavnih dilem, ki so se pojavljale tudi potem v ostalih razpravah. In upam, da bodo do faze predloga čim bolj upoštewane in tudi v javni obravnavi ljudem tako predstavljena, da ne bo več toliko bojzani in dvomov.

STALIŠČE: pojasnilo

Na javni obravnavi so bile med drugim prikazane analize glede obdobj izgradnje Prul, števila stanovanjskih enot po objektih, analize višin in velikosti objektov.

Stališče do pripomb Odbora za urejanje prostora urbanizem je pripravljeno v odgovoru na peto pripombo (5.a - 5.e).

8. PRIPOMBA:**PETER SUŠNIK**

Velja poudariti, da bo z odločanjem o tej točki ustvarjena precedenčna odločitev. To je namreč tipičen primer podobnih aktov, ki še čakajo v vrsti. Odločitev mestnega sveta v tem primeru bo narekovala tudi bolj ali manj, kakšna bo odločitev v prihodnjih primerih. Gre za to, koliko se pravzaprav posega v zasebne zelene površine. Ali odbor in pa s tem tudi mestni svet oziroma mesto, zasleduje, da se v največji možni meri ohranja obseg zelenih površin v mestu. V tej debati je ključno, da je kvaliteta bivanja v mestu to, da si lahko privoščiš več, si pa za to sposoben tudi plačati bistveno večji prispevek in/oz. večji zemljiški davek. In na ta način zagotoviti tisto kulturo bivanja, ali pa tisti nivo bivanja, ki je pravzaprav nadstandardno, glede na to, kar ostala Evropa ponuja v smislu sodobnega urbanizma. Pričakujem radikalno zmanjšanje kvadratnih metrov na tej površini. Spremembe predlagane pozidave bodo morale biti korenite.

STALIŠČE: pripomba se delno upošteva

Precedenčna in splošna odločitev o oblikovanju »vilskih območij« je bila sprejeta s sprejemom OPN-ID. Določila OPN-ID za tip objekta NV (nizka stavba v zelenju, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami: vila, vila blok) v območju SSsv (splošnih večstanovanjskih površin (tip NV v območjih eno in dvostanovanjskih površin ni določen)) dopuščajo največ 40 % FZ (faktor zazidanosti: razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino parcele, namenjene gradnji) in najmanj 35 % FBP (faktor odprtih bivalnih površin: razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino parcele), od katerih mora biti najmanj 50 % zelenih površin na raščnem terenu, na katerih je treba zasaditi vsaj 3 drevesa. Največja dopustna etažnost objektov je P+2+Po ali M ali T, višina pa do 14,00 m. Eno- in dvostanovanjske površine v območju Prul z OPN-ID niso določene. Poleg območja »Sprememb PUP«, so v območju določene še 4 EUP (enote urejanja prostora) podrobne namenske rabe SSsv s tipom objekta NV, 10. EUP je namenjenih večstanovanjskim površinam z visokimi prostostoječimi zgradbami, 2 EUP sta namenjeni vzgoji in primarnem izobraževanju, 1 EUP pa ureditvi parka. Že v razgrnjenem dopolnjenem osnutku »Sprememb PUP« je bilo določeno, da je treba vsaj 40 % površin funkcionalne enote urediti kot zelene površine. Predlog »Sprememb PUP« se dopolni z določbami, da je dopusten največ 40 % FZ ter, da je treba najmanj 45 % zelenih površin urediti na raščnem terenu ter zasaditi vsaj 3 drevesa (z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,20 m).

II. MNENJA IN SOGLASJA, PRIDOBLENA K PREDLOGU AKTA

Na predlog akta so bila pridobljena vsa pozitivna mnenja in soglasja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

III. DOPOLNITEV AKTA OD DOPOLNJENEGA OSNUTKA DO PREDLOGA

Na podlagi pripomb in mnenj je dopolnjeni osnutek akta dopolnjen, spremenjeno je besedilo odloka, usklajene so vse grafične priloge.

IV. BESEDILO TISTIH DOLOČB DOPOLNJENEGA OSNUTKA ODLOKA, ZA KATERE SE PREDLAGAJO SPREMEMBE ALI DOPOLNITVE V PREDLOGU ODLOKA

Na podlagi 61. in 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

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču
- za del območja urejanja CS 10/3 Prule - Šola Janeza Levca

1. člen

V Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču (Uradni list SRS, št. 13/88 in Uradni list RS, št. 21/90, 16/91, 35/92, 15/93, 61/94, 34/96, 22/98, 68/99, 77/02, 69/03, 19/07, 95/07, 57/08, 98/08, 110/08, 50/10) se 1. člen dopolni tako, da se pika na koncu nadomesti z vejico in doda besedilo "RP Kvadrat d.o.o., Ljubljana pod št. naloge 18/09 v ~~avgustu 2009~~ juliju 2010".

2. člen

V 3. členu se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

"Za območje funkcionalne enote 3 območja urejanja CS 10/3 Prule – Šola Janeza Levca se uporabljajo grafični načrti:

1. Katastrski načrt s prikazom območja sprememb in dopolnitev PUP M 1:1000
2. Geodetski načrt s prikazom območja sprememb in dopolnitev PUP M 1:500
3. Normativni elementi M 1:500".

3. člen

V 5. členu se pri planski prostorski celoti C 10 Prule na koncu vrstice "CS 10/3 Prule – Šola Janeza Levca" številka "2" nadomesti s številko "3".

4. člen

V 78. členu se doda nova ~~9-11~~ točka, ki se glasi:

"~~911~~. CS 10/3 Prule – Šola Janeza Levca, funkcionalna enota 3:

~~Dopustna je~~ Predvideni posegi

Dopustni posegi:

~~4-~~ gradnja objektov in naprav za potrebe prometa in zvez, komunale, energetike in telekomunikacij,

- ~~2-~~ vzdrževalna dela in rekonstrukcije obstoječih objektov,
- ~~3-~~ odstranitev objekta Prijateljeva ulica 5 in vseh pomožnih objektov,
- ~~4-~~ gradnja novega objekta ob predhodni odstranitvi objekta Prijateljeva ulica 5 in vseh pomožnih objektov.

Vsi posegi se morajo izvajati v soglasju s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine. Pred posegi v zemeljske plasti morajo biti izvedene predhodne arheološke raziskave.

Namembnost

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe;
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega le stavbe za predšolsko vzgojo, jasli, vrtci;
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od tega le otroška igrišča.

Dopustna je ureditev največ 5 stanovanj.

Zazidalna zasnova

Horizontalni gabariti novega objekta so zamejeni z gradbeno mejo (GM), prikazano na grafičnem načrtu št. 3: "Normativna elementi".

Gradbena meja (GM) je črta, ki je novo grajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo, ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost parcele. Manjši zamiki navzven so možni le, kadar gre za nadstreške nad vhodom ali dovozom v garažo in ne posegajo na javne površine.

Streha je ravna ali z minimalnim naklonom.

Višinski gabarit objekta je $\sqrt{VP} + 2N + T$.

Terasna etaža (T) je del stavbe nad nadstropji, katerega BTP ne sme presegati 1/3 BTP etaže pod terasno etažo. Jugovzhodna in jugozahodna zunanja stena terasne etaže morata biti postavljeni na zunanji steni etaže pod terasno etažo, severovzhodna in severozahodna stena pa morata biti umaknjeni v notranjost. Najvišja dopustna višina terasne etaže je 15,00 m nad najnižjo koto stavbe na terenu.

Pritličje (P) je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,40 m nad njo. Višina stavbe je razdalja med najnižjo koto stavbe na terenu in najvišjo točko stavbe. Dopustno višino stavbe lahko presegajo dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja.

Dopustna je gradnja kleti za potrebe tehničnih prostorov, shramb in parkirnih prostorov za lastne potrebe. Pred uvozno-izvozno klančino v klet objekta je treba zagotoviti vsaj eno stojno mesto za avtomobile, ki mora biti na zemljišču, namenjenemu gradnji objekta.

Vsaj 40 % površin funkcionalne enote je treba urediti kot zelene površine, od teh mora najmanj 45 % biti na raščnem terenu. Zasaditi je treba vsaj 3 drevesa z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,20 m. FZ ne sme presegati 40 %. Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino parcele, namenjene gradnji. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni in napušči. Upoštevajo pa se površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh enostavnih in nezahtevnih objektov nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti.

Območje je lahko ograjeno. Del zemljišča, ki meji na zemljišče parc.št. 22/1, k.o. Prule se mora ograditi. Ograja lahko služi tudi kot oporni zid za izravnavo terena. ~~Kota pritličja je 293,70 mnv, kota terase je 303,30 mnv, kota strehe nad terasno etažo je 307,30 mnv.~~ Zunanja ureditev

objekta na nagnjenem terenu mora biti zasnovana tako, da se prilagaja terenu. Izvedbe platojev z nasipi in useki niso dopustne, razen če so nujne za funkcioniranje stavbe (na primer dovoz, dostop). Višinske razlike na stavbnem zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami. Višinske razlike se lahko premostijo tudi s podpornimi zidovi ali škarpami do višine 1,50 m. Najmanj 3 m širok pas zunanjih površin ob severozahodni parcelni meji mora biti na istem nivoju kot sosednje zemljišče (parc. št. 22/1, k.o. Prule).

Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

~~Streha je ravna ali z minimalnim naklonom.~~

~~Vsaj 40 % površin funkcionalne enote je treba urediti kot zelene površine.~~

~~Območje je lahko ograjeno. Ograja lahko služi tudi kot oporni zid za izravnavo terena.~~

Ohrani se obstoječ uvoz / izvoz za osebna motorna vozila s Prijateljve ulice. ~~Zagotoviti je treba~~ Na parceli, namenjeni gradnji je treba za vsak objekt oziroma njegov posamezni del, glede na namembnost, zagotoviti naslednje najmanjše število PM:

~~– 2 PM / stanovanje~~ –, od tega 10 % za obiskovalce;

~~– Za 2 PM / oddelek stavbe za predšolsko vzgojo in dodatno 1 PM / oddelek za kratkotrajno parkiranje staršev.~~

Razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije, se stavba za potrebe ogrevanja in pripravo tople sanitarne vode ~~se objekt~~ priključi na sistem zemeljskega plina - distribucijsko nizekotlačno plinovodno omrežje. Uporaba zemeljskega plina je možna tudi za potrebe kuhe.

Obveznosti investitorjev

Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na lastne stroške. "

5. člen

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

IV. OCENA FINANČNIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA

Višina stroškov opremljanja zemljišča za rekonstrukcijo obstoječih objektov in gradnjo novih objektov ter zunanjo ureditev, s priključki na komunalno, energetska in prometna infrastrukturo, ki je podlaga za odmero komunalnega prispevka, bo obračunana na podlagi odloka, ki bo urejal plačilo komunalnega prispevka.

Pripravila:

Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

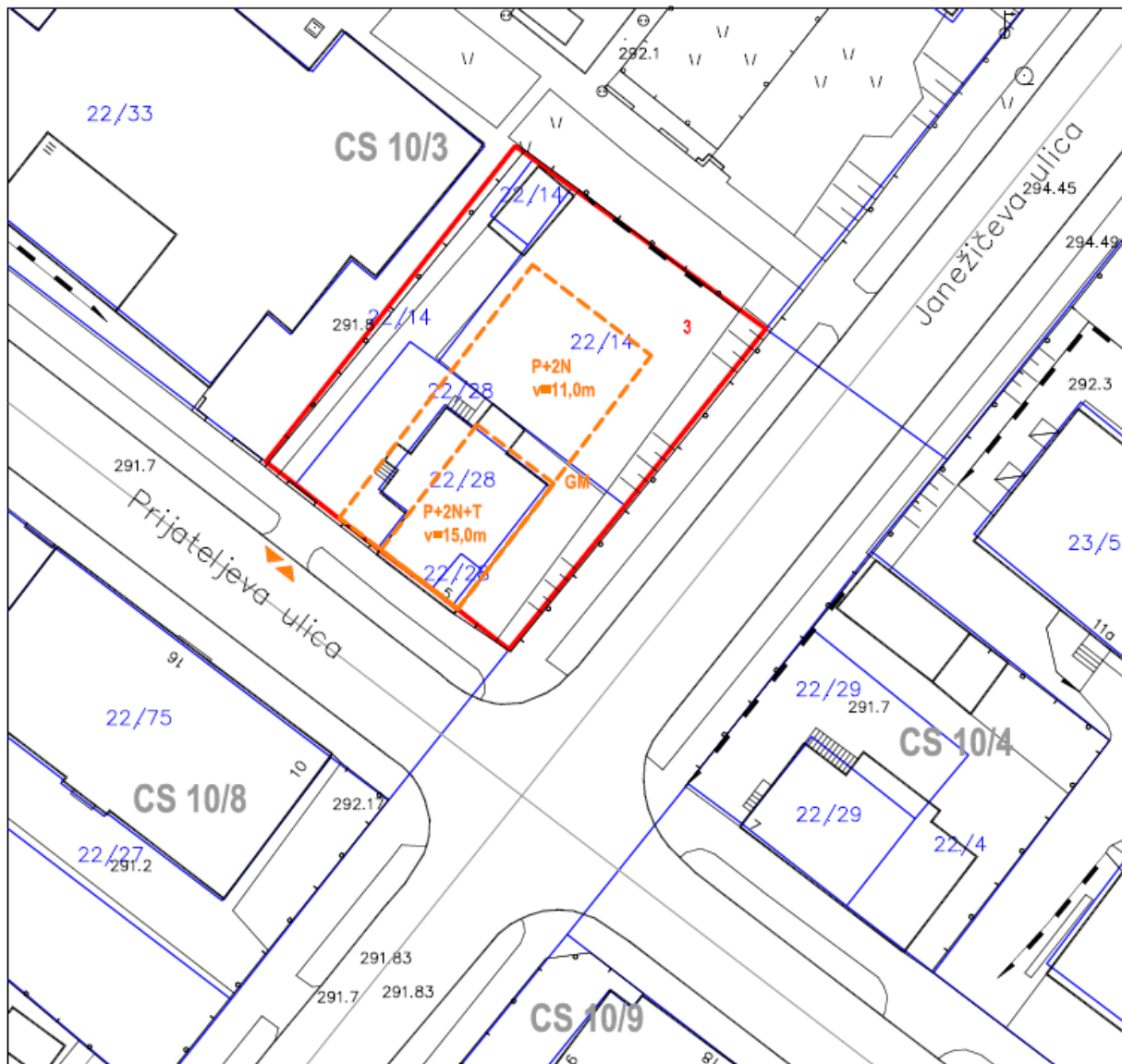
Višja svetovalka

Mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Načelnik

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PUP ZA OBMOČJA UREJANJA V MESTNEM SREDIŠČU – ZA DEL OBMOČJA UREJANJA CS 10/3 PRULE – ŠOLA JANEZA LEVCA



SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PUP ZA OBMOČJA UREJANJA V MESTNEM SREDIŠČU – ZA DEL OBMOČJA UREJANJA CS 10/3 PRULE – ŠOLA JANEZA LEVCA



LEGENDA

- MEJA OBMOČJA UREJANJA
- CS 10/3** OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
- OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV PUP
- MEJA FUNKCIONALNE ENOTE
- 3** OZNAKA FUNKCIONALNE ENOTE
- GRADBENA MEJA
- UVOZ - IZVOZ
- P+2N+T** ETAŽNOST



Kvadrat

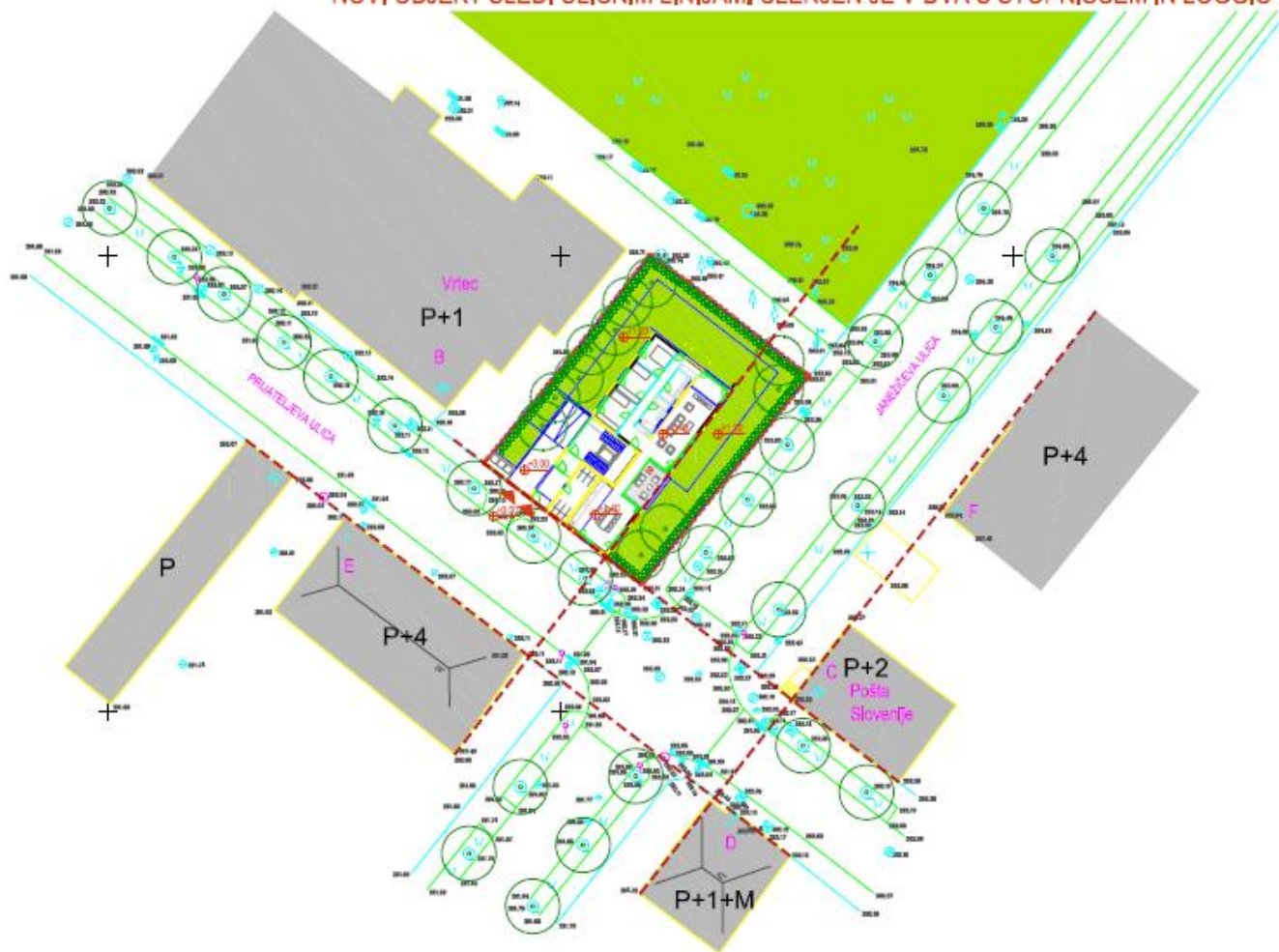
RP Kvadrat, inženiring, svetovanje in storitve d.o.o.
Tržaška 2, 1000 Ljubljana
tel.: +386 1 425 34 30 faks: +386 1 425 34 31

NORMATIVNI ELEMENTI

Predlog

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PUP ZA OBMOČJA UREJANJA V MESTNEM SREDIŠČU – ZA DEL OBMOČJA UREJANJA CS 10/3 PRULE – ŠOLA JANEZA LEVCA

NOVI OBJEKT SLEDI ULIČNIM LINIJAM, ČLENJEN JE V DVA S STOPNIŠČEM IN LOGGIO POVEZANA VOLUMNA.



Kvadrat

RP Kvadrat, inženiring, svetovanje in storitve d.o.o.
Tržaška 2, 1000 Ljubljana
tel.: +386 1 425 34 30 faks: +386 1 425 34 31

KORIGIRANA REŠITEV Bevk Perović arhitekti

Predlog

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PUP ZA OBMOČJA UREJANJA V MESTNEM SREDIŠČU – ZA DEL OBMOČJA UREJANJA CS 10/3 PRULE – ŠOLA JANEZA LEVCA

