



Mestna občina
Ljubljana

Mestna uprava

Oddelek za urejanje prostora

Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana

t: 01 306 15 00

glavna.pisarna@ljubljana.si, www.ljubljana.si

MESTNA OBČINA LJUBLJANA

MESTNI SVET

Mestni trg 1

1000 Ljubljana

Številka: 90000 – 1 / 2025 - 41

Datum: 25. 2. 2025

Zadeva: **Odgovor na svetniško vprašanje mestne svetnice Ganimet Shala glede pritličnih trgovskih objektov**

Spoštovani!

Prejeli smo pisno vprašanje mestne svetnice Ganimet Shala, podano dne 15. 1. 2025, glede pritličnih trgovskih objektov v Ljubljani.

Vprašanje mestne svetnice:

V Ljubljani se je v zadnjih letih zgradilo nekaj novih pritličnih trgovinskih objektov na lokacijah, kjer bi verjetno lahko stali tudi stanovanjski ali poslovno-stanovanjski objekti. Hkrati v Ljubljani poznamo prakso večjih stanovanjskih kompleksov, kjer so v pritličnih etažah predvidene ravno takšne trgovine z živili, zgoraj pa mnogo nadstropij stanovanjskih površin. Poleg tega je v Kosezah primer nedavne gradnje, kjer so na mestu trgovine zgradili stanovanjski kompleks in prav tako v okviru tega predvideli prostor tudi za trgovino.

Na območju strnjene mesta, znotraj in na samem robu obvoznice, smatram, da gradnja novih pritličnih objektov ne predstavlja najbolj optimalnega izkoristka prostora.

Zanima me, kakšna je politika in odnos Mestne občine Ljubljana do takšnih novogradenj - pritličnih trgovin? Ali je v načrtu še kakšen primer takšne novogradnje na območju Mestne občine Ljubljana?

V luči pomanjkanja in nedostopnosti stanovanj predlagam, da Mestna občina Ljubljana sprejme ukrepe, da na območjih, kjer prostorski pogoji dopuščajo večji faktor izrabe površin oz. stanovanjsko gradnjo, da se na teh območjih prostor bolje izkoristi. Glede na perečo stanovanjsko problematiko menim, da je ključno, da vsak razpoložljivi prostor v mestu ustrezno izkoristimo.

Za odgovore se vam najlepše zahvaljujem in vas lepo pozdravljam!

Na svetniško vprašanje podajamo naslednji odgovor:

Eno od načel trajnostnega razvoja mesta je zgoščevanje urbanega tkiva namesto širitve mesta na nepozidana območja. V strateškem delu Občinskega prostorskega načrta MOL se tako predvsem v kompaktnem mestu najbolj spodbuja notranji razvoj z zgoščevanjem in dopolnjevanjem pozidave ter z izvajanjem celovite prenove območij.

Prostorski izvedbeni pogoji v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljevanju OPN MOL ID) v območjih osrednjih centralnih dejavnosti praviloma dopuščajo nadgradnjo pritličnih trgovskih objektov s stanovanjskimi površinami in s tem trajnostno zgoščanje mestne strukture.

Dejstvo pa je, da se določeni trgovski objekti nahajajo tudi v območjih trgovskih centrov ter v območjih P&R (parkiraj in se pelji), v katerih gradnja stanovanj ni dopustna. V sklopu trgovskih centrov je zasnova prostorskega načrtovanja usmerjena v dopolnjevanje obstoječih dejavnosti, zagotavljanje možnosti izboljšanja trgovinske ponudbe in dopolnitev območij z drugimi programi, ki pa so lahko moteča za stanovanja. Prav tako je v sklopu območij P&R umeščanje trgovskih objektov dopustno kot spremljajoča dejavnost, ki dopolnjuje osnovni namen območja, ki je parkiranje.

Pozidanost prostora je v OPN MOL ID določena z maksimalnimi vrednostmi faktorjev zazidanosti (FZ) in izrabe (FI) ter z minimalno vrednostjo faktorjev odprtih bivalnih površin (FBP). Višinski gabariti objektov pa so v OPN MOL ID določeni z največjo etažnostjo in višino.

OPN določa maksimalne vrednosti za višine in pozidanost - dopuščeno je graditi manjše objekte, pri načrtovanju gre za upoštevanje urbanističnih kazalcev v kombinaciji in ne nujno tako, da so vsi kazalci maksimalno doseženi. Investicijska namera se uresničuje v okvirih dopustnega, OPN je ne zapoveduje. Površine za novo stanovanjsko gradnjo je treba zagotoviti v prvi vrsti na območjih, kjer je mogoča zgostitev obstoječe poselitve ter s prenovo oziroma rekonstrukcijo znotraj obstoječih stanovanjskih območij. Tovrstna zgostitev ne sme posegati v obstoječe zelene površine, ki so pomemben element kakovosti bivalnega okolja, še posebej v velikih stanovanjskih soseskah.

Lep pozdrav!

Pripravil:
Jakob Klemenčič, univ. dipl. inž. arh.
Višji svetovalec

Mateja Doležal, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Vodja odseka

mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh.
Vodja oddelka

Po pooblastilu:
Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

Poslati:
- MOL, Služba za organiziranje dela mestnega sveta, Matjaž Bregar, vodja službe: matjaz.bregar@ljubljana.si, Mateja Kavka: mateja.kavka@ljubljana.si;
- Podžupan Rok Žnidaršič: rok.znidarsic@ljubljana.si, mojca.gabric@ljubljana.si;
- JSS MOL: saso.rink@ljubljana.si, jss.mol@ljubljana.si
- MOL OUP: KK, MD, JK, spis.