

otoka ŠS 3/4. Območje, ki ga obdeluje zazidalni načrt, je usklajeno z dolgoročnim planom občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986–2000 (Uradni list SRS, št. 11/86) in srednjeročnim družbenim planom občine Ljubljana-Šiška za obdobje 1986–90 (Uradni list SRS, št. 46/86).

Predlog zazidalnega načrta je obravnaval na svoji 2. seji dne 24. 5. 1987 Komiteja za urejanje prostora in ugotovil, da je sklep zbora krajevnih skupnosti skupščine občine Ljubljana-Šiška z dne 19. 7. 1984, ki je nalagal, da pristojni organi s prizadetimi kraji, katerih kmetije so po zakonu zaščitene, razrešijo problem v zvezi z nadomestnimi zemljišči, izpolnjen toliko, kolikor je mogoče, saj so zagotovljena nadomestna kmetijska zemljišča za prizadete kmete.

Po potrditvi zazidalnega načrta bo vzporedno z gradnjo objektov potekala tudi gradnja komunalne infrastrukture, kar bo odpravilo preč komunalni deficit tega območja. Zazidalni načrt je namreč osnova za gradnjo tako objektov kot tudi komunalnih naprav.

Na osnovi predlaganega gradiva, ki ga je izvršni svet obravnaval na 72. seji dne 8. 6. 1987 se le-ta strinja z ugotovitvijo Komiteja za urejanje prostora, da ne bo mogoče pričeti s stanovanjsko izgradnjo, ne le v severnem, temveč tudi v južnem delu Podutika, prav tako tudi ne s sanacijo komunalnega deficita v že zgrajenem delu Podutika.

V kolikor zbor KS s tako ugotovitvijo ne soglaša, izvršni svet opozarja skupščino, da ne bo mogoče pričeti s stanovanjsko izgradnjo, ne le v severnem, temveč tudi v južnem delu Podutika, prav tako tudi ne s sanacijo komunalnega deficita v že zgrajenem delu Podutika.

Izvršni svet je sprejel

SKLEP:

Izvršni svet je določil besedilo predloga odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje urejanja ŠS 3/4 (ŠS 12/2a) – severni del in ŠO 3/1 (ŠO 12) – del Podutika ter ga posreduje zboroma skupščine v obravnavo in sprejem.

OSNUTEK

Na podlagi 3., 8. in 13. člena zakona o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 16/67, 27/72 in 8/78), 3. odstavka 82. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86), ter 83. člena statuta občine Ljubljana-Šiška (Uradni list SRS, št. 13/86) je Skupščina občine Ljubljana-Šiška na seji zbora združenega dela dne 1987 in na seji zbora krajevnih skupnosti dne 1987 sprejela

ODLOK

o sprejetju zazidalnega načrta za območje urejanja ŠS 9/1 Preska (MeS 7-3).

1. člen

Sprejme se zazidalni načrt za območje urejanja ŠS 9/1 (MeS 7-3) Preska, ki ga je izdelal ZIL, TOZD Urbanizem LUZ v mesecu maju 1983 pod številko projekta 2641/80.

2. člen

Zazidalni načrt ureja območje skrajnega vzhodnega dela naselja Preska in je namenjeno za (organizirano blokovno) stanovanjsko gradnjo. Meja območja urejanja je razvidna iz karte obodne parcelacije, ki je sestavni del tega zazidalnega načrta.

3. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled občanom, organizacijam združenega dela ter drugim organizacijam in skupnostim pri Komiteju za urejanje prostora občine Ljubljana-Šiška, pri Mestni geodetski upravi Ljubljana, pri Mestni upravi inšpekcijskih služb mesta Ljubljane – urbanistična inšpekcija, pri Zavodu za izgradnjo Ljubljane, TOZD Urbanizem – LUZ in v KS Preska.

4. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo inšpekcijske službe pri Mestni upravi inšpekcijskih služb mesta Ljubljane.

5. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu SRS.

Številka:
Ljubljana, dne

Predsednik skupščine
občine Ljubljana-Šiška
Rado ROTER

OBRAZLOŽITEV:

Zazidalni načrt ureja območje skrajnega vzhodnega dela naselja Preska. Površina območja znaša 4,6 ha in je nepozidana z izjemo 7 individualnih stanovanjskih objektov. Predvidena gostota naseljenosti je 126 preb./ha.

Zazidalni načrt predvideva gradnjo 9 trietažnih stanovanjskih blokov s 191 stanovanjskimi enotami, gradnjo trgovine, VVU in možnost gradnje, posebno prirejenega objekta za stanovanja upokojencev. V sklopu objekta 4 je predvidena kotlovnica, toplotna postaja in deponija premoga.

Obravnavani zazidalni otok obkroža z zahodne strani obstoječa stanovanjska cesta, ki se rekonstruira na predpisani profil z enostranskim hodnikom za pešce in enosmernim prometnim režimom. Z vzhodne strani kompleksa poteka predvidena stanovanjska cesta, ki obenem napaja tudi zazidalni otok ŠS 9/1 (prej MeS 7). Cesta je dvosmerna, z enostranskim hodnikom za pešce in z urejeno zelenico z drevoredom.

Parkiranje je predvideno na skupnem parkirišču vzdolž napajalne ceste.

Garažiranje je predvideno v garažah v nizu, obenem pa služijo garaže kot zaščita pred hrupom, ki se širi od predvidene napajalne stanovanjske ceste proti stanovanjskemu naselju.

Celoten koncept zazidave je zasnovan na principu, da izloči motorni promet iz naselja z izjemo urgentnega dovoza.

V zazidalnem načrtu izstopajo 3 karakteristične skupine zazidave:

- cona obstoječih (individualnih) stanovanjskih objektov (do P + 1). Ta cona obsega skrajno jugozahodno teraso. Območje je delno pozidano s 6 individualnimi objekti, preostala površina, ki jo omejuje predvidena napajalna cesta pa je namenjena kmetijstvu.

- cona srednje visokih stanovanjskih blokov (do P + 3). Ta cona obsega središnji del zazidalnega otoka. Območje je nepozidano razen enega stanovanjskega objekta v skrajnem severozahodnem delu cone. Zazidalni načrt predvideva gradnjo 9 stanovanjskih blokov istega tipa kot so že zgrajeni v zazidalnem otoku MeS 7. Objekti so razporejeni v prostoru tako, da obkrožajo centralno zeleno površino v naselju. Ta je namenjena za igro in rekreacijo prebivalcev tega območja. Orientacija objektov je glede na dnevno osvetlitev in osenčenje severovzhod – jugozahod in severozahod – jugovzhod. V tej coni je predvidena tudi gradnja stanovanjskega objekta za upokojence.

- Cona spremljajočih objektov. V tej coni je predvidena gradnja vrtca in trgovine. Urbanistični koncept je zasnovan tako, da sta objekta s svojim servisnim delom obrnjena proti skupnemu gospodarskemu dvorišču, ta pa se navezuje na obstoječo stanovanjsko cesto, ki poteka ob severnem robu zazidalnega otoka v smeri Preska.

Površina zemljišča za VVZ znaša 2700 m². Iz računa je razvidno, da razpoložljivo zemljišče nudi možnost za gradnjo vrtca večje zmogljivosti, kar naj predstavlja rezervo za morebitno kasnejšo razširitev vrtca.

Na predvideni površini za trgovino je možno graditi trgovino osnovne preskrbe in razvijati program specializiranih trgovinskih uslug ter servisnih dejavnosti.

Za potrebe zaklanjanja prebivalstva predvideva zazidalni načrt gradnjo dveh skupnih zaklonišč s skupno kapaciteto 350 zakloniščnih mest. Lokacija zaklonišča je predvidena v centralni zeleni površini v soseski.

Postopek sprejemanja zazidalnega načrta se izvaja po Zakonu o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 16/67, 27/72 in 8/78), saj je potekala javna razgrnitev še pred sprejemom novega zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84).

Po Dolgoročnem planu občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986–2000 in o Družbenem planu občine Ljubljana-Šiška za obdobje 1986–90 je zazidalni otok ŠS 9/1 del Preska namenjen stanovanjski gradnji in spremljajočim dejavnostim. Programski del zazidalnega načrta je bil potrjen na Izvršnem svetu v letu 1982.

Tehnični del zazidalnega načrta se je večkrat spreminjal. Koncept zazidave je bil na željo Krajevne skupnosti Preska dvakrat spreminjen in sicer prvič glede orientacije blokov, drugič pa je del blokovne gradnje zamenjala individualna.

Ko je bila zazidalna situacija popravljena, je stopil v veljavo Zakon o varstvu kmetijskih zemljišč pred spreminjanjem namembnosti, zato je Kmetijska zemljiška skupnost dala soglasje le na tisti del zazidalnega načrta, ki je predvideval blokovno gradnjo, ostali del pa se je namenil kmetijski dejavnosti.

Osnutek zazidalnega načrta je Izvršni svet občine razgrnil s svojim sklepom v času od 8. 8. do 8. 9. 1983 v prostorih KS Preska in v občinski stavbi. Na razgrnitvenem mestu v občinski stavbi ni bilo

vpisane nobene pripombe, pač pa jih je bilo v KS Preska zbranih 32. Večina pripomb posameznikov je bila, da nasprotujejo blokovni gradnji ter pozidavi kmetijskih zemljišč, v pripombah DO COLOR, DO AERO in DO DONIT pa je bila izražena želja in zahteva po čimprejšnji stanovanjski gradnji.

Po izvedeni javni razgrnitvi osnutka zazidalnega načrta se je kljub pridobljenemu soglasju Kmetijske zemljiške skupnosti postopek usklajevanja in sprejemanja prekinil, saj je bilo po izdelani kategorizaciji kmetijskih zemljišč celotno območje zazidalnega otoka MeS 7/3 opredeljeno kot I. območje kmetijskih zemljišč.

Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986–2000 je ob upoštevanju dolgoročnih razvojnih potreb gospodarstva in potreb po stanovanjski gradnji s spremljajočo dejavnostjo opredelil del površin, ki so bile trajno namenjene kmetijski rabi kot zazidljive površine. S tem naj bi se zagotovil nemoten razvoj stanovanjske, industrijske in druge gradnje, ki jo potrebuje mesto za svojo rast in razvoj. Taka opredelitev velja tudi za območje zazidalnega otoka ŠS 9/1 del Preska.

Odgovori na pripombe, ki so bile podane v času javne razgrnitve.

1. Pripomba večine krajanov: Smo proti pozidavi najboljših kmetijskih površin in nočemo gradnje blokov.

Odgovor:

Zazidalni otok ŠS 9/1 del Preska je opredeljen kot zazidljivo območje z dolgoročnim planom občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986–2000 in z družbenim planom občine Ljubljana-Šiška za obdobje 1986–90.

Zazidalni otok je bil na osnovi Urbanističnega načrta Medvod površinsko mnogo večji in je bil zanj v letu 1982 že izdelan osnutek zazidalnega načrta. Na pobudo Kmetijske zemljiške skupnosti se je obseg zazidave v otoku zmanjšal s tem, da se je opustila gradnja individualnih objektov. Te površine so se trajno namenile kmetijski obdelavi za potrebe Osemenjevalnega centra, ostal pa je le tisti del otoka, ki je bil namenjen blokovni gradnji. Odločitev, da blokovna gradnja ostane, je bila utemeljena s prečim problemom pomanjkanja stanovanj.

2. Pripomba: Plešec Tone predlaga, da se objekt št. 2 odmakne od individualnih hiš vsaj 10–15 m, višina blokov pa naj se zmanjša za eno etažo.

Odgovor:

Objekt označen pod zaporedno številko 2 je že v zazidalni situaciji odmaknjen od najbližjega obstoječega stanovanjskega objekta 25 m, zato ni nobenega negativnega vpliva na obstoječe objekte.

Dodaten odmak objekta št. 2 proti severovzhodu je nelogičen in bi le poslabšal celotno urbanistično rešitev v škodo osrednje zelene površine soseske.

Višinski gabarit objektov je določen na osnovi smernic, ki jih je izdelala takratna strokovna služba Komunalne skupnosti občine Ljubljana-Šiška v sodelovanju s Samoupravno stanovanjsko skupnostjo in KS Medvode.

3. Pripomba: Krmelj Jože in ostali nasprotujejo gradnji blokov zaradi nerešenega problema pitne vode. Menijo tudi, da je kotlovnica predvidena na neprimernem kraju in da bo ogrožala bližnje višje stoječe individualne hiše. Ne strinjajo se s predvideno višino blokov.

Odgovor:

Za to območje je predvideno, da se bo oskrbovalo iz vodovoda Sorško polje. Začasno, do obratovanja te vodarne, pa se problem oskrbe pitne vode lahko reši z ojačanjem dotokov iz smeri Goričane (iz Ø 80 do Ø 150 cm) z zajetjem pod Sp. Senico.

Lokacija kotlovnice je izbrana glede na ugodno prometno dostopnost, razpoložljivi manipulativni prostor in prostor za deponijo kuriva, urbanistične principe in vizuelne efekte v zvezi z višino dimnika, zahtevo po centralni legi kotlovnice v odnosu do situiranja novih objektov, ekološke in sanitarno higienske pogoje pred negativnimi vplivi na okolje in glede na soglasje ustrezne institucije, ki zagotavlja, da z izbrano lokacijo kotlovnice v okolici ne bo prekomernih emisij.

Bojazen, da bo predvidena lokacija kotlovnice ogrožala severno in zahodno ležeče obstoječe stanovanjske objekte je odveč, ker ta problem rešuje ustrezno dimenzionirana višina dimnika. Višina dimnika kotlovnice je določil Hidrometeorološki zavod upošteva-joč, poleg drugih tehničnih parametrov, še neinverzijske vremenske razmere in povprečne hitrosti vetra na tem območju.

4. Pripomba: Knific Mojca ocenjuje, da ima zazidalni načrt veliko napak. Na najnižjem delu so načrtovane najnižje stavbe, celo vrtec, črtina stanovanj bi bila orientirana na sever, igrišče je v sredini, na obodu pa bloki, ki bodo senčili tako igrišče kot tudi že obstoječe stavbe, ki so preblizu novogradenj. Tudi lokacija kotlovnice se ji zdi neprimerna.

Odgovor:

Višinski gabarit planiranih objektov je glede na predlagano urbani-

stično rešitev pravičen, ravno tako lokacija vrtca. Potrebno je omeniti, da je v različnih variantah delovnih osnutkov zazidalnega načrta tudi vrtec imel različno lego, toda osvojena je bila tista varianta, ki je imela tudi največ drugih prednosti. Predvidena lokacija vrtca bi bila problematična le zaradi hrupa z napajalne stanovanjske ceste, toda ta problem je rešen z ustrezno protihrupno zaščito.

Predvideni objekti nimajo severne orientacije. Najbolj neugodna orientacija je severozahodna in jo imajo trije objekti. Za dosego določene izrabe v prostorsko urejenem območju ni mogoče pri vseh objektih doseči idealne orientacije. Na račun več skupnih prednosti, ki jih nudi predvidena urbanistična rešitev, imajo stanovanjski objekti št. 5, 6 in 7 slabšo orientacijo, toda ta problem bo rešen z ustrezno toplotno izolacijo in s pravilno dimenzioniranimi grednimi elementi v prostoru.

Lokacija osrednje zelene površine (igrišče) v soseski je pravilno situirana in je osenčenje maksimalno izrabljeno. Osenčenje odprtega prostora v soseski s strani predvidenih objektov je minimalno, ker je prostor odprt proti jugu.

Pri situaciji predvidenih objektov so upoštevani vsi ekološki parametri, ki bi kakorkoli negativno vplivali na obstoječo zazidavo. Tako je tudi odmak predvidenih objektov od obstoječe zazidave pravilno določen, je skladen z obstoječimi predpisi in v ničemer ne ogroža ali senči obstoječih objektov.

Na vprašanje, ki zadeva kotlovnico, je že podan odgovor pri odgovoru na pripombo št. 3.

5. Pripomba: Knific Franc sprašuje, zakaj se bo v Preski gradila skupina blokov, ki bo kazila izgled kraja in uničila kmetijsko zemljo. Predlaga ureditev centra Medvod, kjer je še dovolj prostora. Pritožuje se, da v Medvodah ni niti ene večje trgovine, predvidena trgovina in vrtec v Preski pa je po njegovem nesmisel.

Odgovor:

Na prvi del pripombe je podan odgovor pri odgovoru na pripombo št. 1.

Za center Medvod je že izdelan zazidalni načrt, ki je v fazi potrjevanja. Proste površine v centru Medvod so namenjene za gradnjo nakupovalnega centra katerega investicija je po Družbenem planu občine Ljubljana-Šiška za obdobje 1986–90 predvidena do leta 1990.

Poleg nakupovalnih centrov morajo biti v samih stanovanjskih conah locirani objekti osnovne preskrbe v določenih radijih dostopnosti (peš hoja 5 min.), zato je lokacija predvidene trgovine v Preski potrebna.

6. Pripomba: Lah Anica, Plešec Slavko in Plešec Andrej tudi nasprotujejo pozidavi, saj smatrajo, da gre za dobro kmetijsko zemljo. Menijo, da ni rešeno vprašanje šole, saj ima šola v Preski zelo velik šolski okoliš.

Odgovor:

Na prvi del pripombe v zvezi s pozidavo kmetijskih zemljišč je že podan odgovor pri odgovoru na pripombo št. 1.

Območje nove soseske gravitira na šolo Preska. V kolikor se bo resnično pokazalo, da so obstoječe šolske kapacitete premajhne, je rešitev možna z gradnjo prizidka.

Poleg navedenih pripomb so bile podane še druge pripombe, ki se vsebinsko ne razlikujejo od naštetih, nekaj pripomb pa je bilo, kot smo že omenili, podanih od strani medvoških DO, ki opozarjajo na pereče stanovanjske probleme svojih delavcev, zato želijo oz. terjajo načrtovano gradnjo v Preski.

Po javni razgrnitvi je bil na Krajevni skupnosti Preska organiziran zbor krajanov, na katerem je bil sprejet sklep, da se krajani z gradnjo blokov ne strinjajo. Vodstvo Krajevne skupnosti sami gradnji ni nasprotovalo, pod pogojem, da bo gradnja postopna za potrebe razvoja medvoškega združenega dela in za krajane Medvod, ter da bodo pred začetkom gradnje zgrajeni vsi komunalni objekti. Enake sklepe je sprejela Krajevna skupnost Preska tudi na svoji 6. seji skupščine KS dne 18. 11. 1986.

Osnutek odloka je obravnaval Komite za urejanje prostora na svoji 2. seji dne 21. 5. 1987 in je s pripravljenim osnutkom soglašal s pripombo, da se ponovno preveri možnost priključitve novopredvidenih objektov na plinsko omrežje.

Izvršni svet meni, da je rešitev ogrevanja s trdim in tekočim gorivom zadovoljivo rešena in da zaenkrat izdelava študije o možnostih oskrbe območja Medvod s plinom ni potrebna.

Osnutek odloka o sprejetju zazidalnega načrta je obravnaval IS na svoji 72. seji dne 8. 6. 1987n in spejel naslednji

SKLEP:

Izvršni svet določa osnutek odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje urejanja ŠS 9/1 Preska (MeS 7-3) ter predlaga zboroma skupščine, da ga obravnava in sprejmeta.

IZVRŠNI SVET

