

Idejna rešitev območja centralnih dejavnosti v Dragomeru

Verzija 0.2 (OSNUTEK)

07.01.2017

Vsebina

1.	Namen dokumenta	2
2.	Uvod	2
3.	Izhodišča	2
3.1.	Časovna komponenta	2
3.2.	Območje načrtovanja	2
3.3.	Strategija razvoja občine Log-Dragomer	3
3.4.	Usmeritve	4
3.5.	Dejavnosti	4
4.	Idejna rešitev	4
4.1.	Grafika (3 faze)	4
4.2.	Časovnica in stroški (3 faze)	4
5.	Komentarji k nekaterim delom	5
5.1.	Trgovina	5
5.2.	Območje vhoda v Dragomer	6
5.3.	Parkirišča	6
5.4.	Parcela »Mercator«	6

1. Namen dokumenta

Dokument predstavlja osnutek idejne rešitve območja centralnih dejavnosti v Dragomeru. Dokument je osnova za predstavitev na odborih in občanom z namenom, da se pridobi mnenje občanov, interesnih skupin (društev) in nosilcev političnih odločitev v občini. Na podlagi zbranih mnenj se bo pripravila idejna rešitev verzije 1, ki bo osnova za pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora (ministrstev) in podlaga za začetek postopka izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za to območje.

2. Uvod

V časi štirih desetletij se je območje centralnih dejavnosti lepo razvijalo. Veliko je bilo zgrajenega in urejenega s prostovoljnim delom občanov, predvsem prebivalcev Dragomera in Lukovice. Po štirih desetletjih in z nastankom naše občine je nastala priložnost, da pri načrtovanju in urejanju tega območja naredimo en korak naprej.

Jeseni 2015 je župan imenoval delovno skupino za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje centralnih dejavnosti v Dragomeru. V času dela je delovna skupina sprejela odločitev, da je cilj dela idejna rešitev in ne končni OPPN. Idejna rešitev bo podlaga za pripravo OPPN-ja, ko se bo le-ta izdeloval. Pogoj za pripravo OPPN je sprejetje Občinskega prostorskega načrta (OPN), ki najverjetneje ne bo sprejet pred poletjem 2018. Idejna rešitev bo podlaga tudi za načrtovanje OPN-ja. Delovna skupina opravlja svoje delo brezplačno.

Spomladi 2016 je bila pripravljena prva delovna verzija idejne rešitve, jeseni 2016 pa druga delovna verzija, ki je bila preimenovana v »Idejna rešitev v0 (Osnutek).«

3. Izhodišča

3.1. Časovna komponenta

Delovna skupina je sprejela odločitev, da bo pripravila idejno rešitev, ki bo urejala območje urejanja na daljši rok, ne glede na to, da na krajši rok morda zaradi finančnih omejitev ni izvedljiva. V smislu izvedljivosti bo idejna rešitev upoštevala fazno izvedbo urejanja območja.

3.2. Območje načrtovanja

Na začetku svojega dela je delovna skupina (DS) določila območje, za katerega bo pripravila idejno rešitev. Območje obsega površine, ki so dolgoročno v javnem interesu, četudi so in bodo nekatera še naprej ostala v zasebni lasti. Lastniki ne glede na načrtovanje še naprej razpolagajo s svojim premoženjem. Primer je zemljišče, ki je trenutno v lasti Mercatorja, pa po mnenju DS predstavlja na dolgi rok javni interes. Tako je območje, ki ga pokriva idejna rešitev, sledeče:



3.3. Strategija razvoja občine Log-Dragomer

V okviru Strategije razvoja občine Log-Dragomer so pod Strateško aktivnostjo št.10 (SA10) »Urediti koncept dejavnosti in prostorsko zasnovo naselij ter izvesti investicije« med drugimi predvideni ukrepi:

SA10	Urediti koncept dejavnosti in prostorsko zasnovo naselij ter izvesti investicije
	Prednostni javni programi/dejavnosti, ki jih bomo razvijali na posameznih območjih (analiza obstoječega in opredelitev ciljnega stanja): - os družbenih dejavnosti (povezuje krajevni središči naselij Dragomer in Log pri Brezovici) - občinski center pri OŠ Log-Dragomer - krajevno središče naselja Dragomer - krajevno središče naselja Log pri Brezovici - meeting points v zaselkih Lukovica, Log vas in Jordanov kot
	Idejna zasnova projekta za krajevno središče naselja Dragomer: - dejavnosti, objekti in njihova umestitev v prostor ter krajinska arhitektura
	OPPN (priprava in sprejem na OS OLD): - občinski center pri OŠ Log-Dragomer - krajevno središče naselja Dragomer - krajevno središče naselja Log pri Brezovici - meeting points v zaselkih Lukovica, Log vas in Jordanov kot
	Izvedba krajevnega središča naselja Dragomer (športni park, parkirišča idr.)

Idejna rešitev to upošteva in je usklajena s Strategijo razvoja občine Log-Dragomer.

3.4. Usmeritve

Pri načrtovanju je delovna skupina pripravila in upoštevala naslednje usmeritve:

Pristop	Ukrep
V osrednji del privabiti ljudi (druženje, povezovanje)	Osrednji del mora biti zanimiv za vse starostne skupine (sprehod, klopce, igrala, klopce), prijeten in varen (brez avtomobilov, zelenica, drevesa, senčka, vodnjak, ...). To pomeni, da se parkirišča umikajo na rob območja.
Dolgoročni plan (rezervacija prostora in namembnosti)	Območje načrtovanja (kasneje OPPN) zavzema celotno območje, ki je v javnem interesu. Načrtuje se končno stanje za obdobje 30 let.
Kratkoročno izvedljive rešitve (čimveč)	Izvedba se predvidi v treh fazah: 1. faza zavzema zemljišča, ki so že v občinski lasti, 2. faza vključuje odkup nepozidanih zemljišč na zahodu, 3. faza vključuje morebiten odkup pozidanih zemljišč na vzhodu, gradnjo Doma krajanov, odkup Mercatorjeve parcele, urejanje območja vhoda v Dragomer...
Upošteva se finančno situacijo občine	Finančno zahtevni koraki v poznejših fazah. Sofinanciranje s strani društev. Zasebnim lastnikom zemljišč na območju vhoda v Dragomer narediti investiranje ali prodajo zanimivo do te mere, da s svojimi sredstvi uredijo ta predel.

3.5. Dejavnosti

V območju urejanja so predvidene naslednje dejavnosti:

Obstoječe (ostanejo)	Nove	Zaželeno
Gasilski dom Dom krajanov (obstoječ objekt) Vrtec (kasneje večnamenski kulturni objekt) Tenis (možnost pokrivanja) Toskana Košarka in odbojka in nogomet Balinanje (pokrito)	Urejeno parkirišče Razširitev vpadnice v Dragomer Otroško igrišče (souporaba z vrtcem?) Vaški trg z vodnjakom, klopami in drevesi Občinska povezovalna pot (nadaljevanje od Lukovice proti Logu) Pokrita tržnica Zelenica za igro otrok	Travnik za spuščanje psov Bmx in skate park (pump trak) Hokej, rokanje Sprehajalna krožna trim steza Piknik prostor

4. Idejna rešitev

4.1. Grafika (3 faze)

(glej prilogo št. 1)

4.2. Časovnica in stroški (3 faze)

(glej prilogo št. 2)

5. Komentariji k nekaterim delom

5.1. Trgovina

Trgovina v samem kraju Dragomer je dolgoletna želja Dragomerčanov.

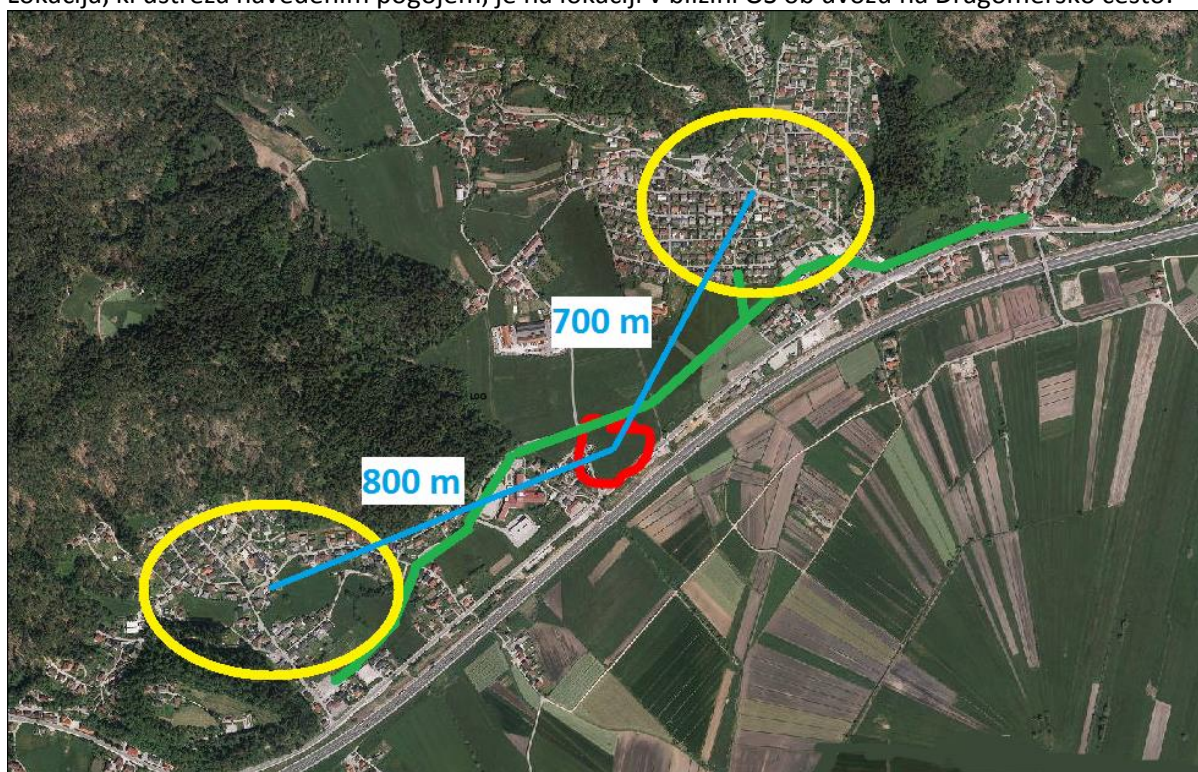
Izkušnje iz preteklosti kažejo na sledeče zaključke:

- Majhna trgovina v naselju (Pod Lipo, Fridl) ni rentabilna,
- Mercator nima namena graditi trgovine (interna konkurenca trgovini na Brezovici in na Logu),
- Mercator nima namena prodati zemljišča konkurenčnemu trgovcu,
- Trgovina na Logu je rentabilna, vendar verjetno blizu meje rentabilnosti,
- V kolikor bi se v bližini pojavila večja trgovina, bi bila obstoječa trgovina na Logu verjetno nerentabilna,
- Izgradnja uvoza na avtocesto na Lukovici bo povečala rentabilnost trgovine na območju Dragomera, ker se potniki ne bodo več ustavljali na Brezovici.

Bodoča trgovina bi zato morala izpolnjevati naslednje pogoje:

- Biti mora dovolj velika z dovolj parkirnih mest,
- Vidnost in dostop morata biti neposredno iz regionalne ceste,
- Lokacija mora biti nekje med Dragomerom in Logom, ker se bo obstoječa majhna trgovina na Logu po vsej verjetnosti zaprla,
- Zemljišče mora imeti primerno nizko ceno.

Lokacija, ki ustreza navedenim pogojem, je na lokaciji v bližini OŠ ob uvozu na Dragomerško cesto:



Rdeč krog: Predlagana lokacija nove večje trgovine.

Zelena črta: Načrtovana občinska povezovalna sprehajalna šolska varna pot.

5.2. Območje vhoda v Dragomer

Območje vhoda v Dragomer je v pretežno privatni lasti z že zgrajenimi objekti. To pomeni, da bodo to območje na svoje stroške urejali lastniki nepremičnin, ali pa bo občina nepremičnine najprej odkupila, kar je povezano z določenimi stroški. Delovna skupina je identificirala več variant, ki se močno razlikujejo v izvedbi in višini stroškov za občino. V grafiki po fazah je prikazana rešitev s poslovno-trgovsko-gostinsko-stanovanjskim objektom.

Glavna značilnost te rešitve je, da se v pogojih gradnje omogoči tak objekt, da je obstoječim lastnikom finančno smiselno prodati nepremičnine investitorju, ki s svojimi sredstvi zgradi in uredi to območje. Kraj pridobi razširjen uvoz v naselje (varnost), urejenost območja (izgled), poslovne kapacitete v zasebni lasti (možnost trgovine, širitve gostinske dejavnosti, ostalih storitev za potrebe občanov od notarja, fotokopirnice, bankomata, ...), unovči lahko svoje zemljišče (sredstva za druge potrebe) in pridobi prosta parkirna mesta (v času največjih potreb, to je zjutraj in zvečer). Občina v primeru te rešitve ne vlaga svojih sredstev za urejanje tega predela.

5.3. Parkirišča



Območje parkiranja	Št. parkirnih mest za občane
P1	31
P2	78
P3	0 (efektivno cca. 40)
P4 (alternativa)	30 (ni del območja urejanja; DS predlaga odprodajo zemljišča za stan. gradnjo)
SKUPAJ (brez P4)	109 (efektivno 149)

V primeru velikih dogodkov, se parkiranje lahko v dogovoru z lastniki začasno omogoči na zasebnih zemljiščih v območju med regionalno cesto in avtocesto. Če bi v prihodnosti nastale bistveno večje potrebe po parkiriščih, se parkirišča lahko načrtujejo v območju med regionalno cesto in avtocesto.

5.4. Parcela »Mercator«

Dolgoročno je javni interes, da ta predel postane javna last. Uredi se parkirišče za potrebe dejavnosti na območju središča Dragomer. Potok se bo odpiral šele potem, ko bo izgrajeno kanalizacijsko omrežje, sicer bo zaudarjalo, poleg tega je v bližini vrtec.