

Idejna rešitev območja centralnih dejavnosti v Dragomeru

Verzija 1

04.04.2017

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)	5
5.	Komentarji k posameznim delom.....	6
5.1.	Deli območja.....	6
5.2.	Osrednji park	7
5.3.	Trgovina	7
5.4.	Območje vhoda v Dragomer	8
5.5.	Parcela »Mercator«	9
5.6.	Dom krajanov	10
5.7.	Vaški trg	10
5.8.	Športni park	10
5.9.	Zelenica na zahodu	11
5.10.	Gasilski dom.....	11
5.11.	Parkirišča	12

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, rolanje Sprehajalna krožna trim steza Piknik prostor

4. Idejna rešitev

4.1. Grafika (3 faze)

(glej prilogo št. 1)

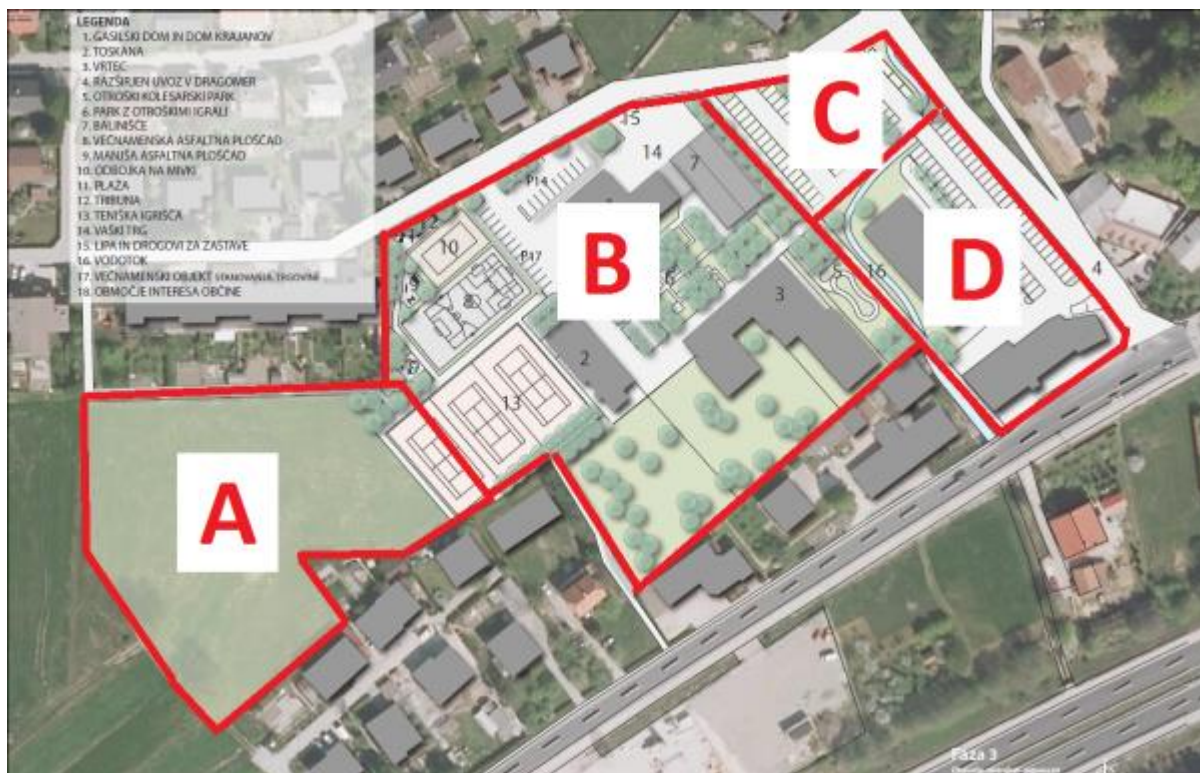
4.2. Časovnica in stroški (3 faze)

	Celotna vrednost	Strošek občine										
		1. FAZA (1/2 mandata)		2. FAZA (1 mandat)				3. FAZA (2 mandata)				
Naziv objekta		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2022-2026	2026-2030	Skupaj	Delež obč.	
Vrtec (igrala, zunanja streha)	15.000 €	15.000 €								15.000 €	100,0%	
Toscana (odkup)	750.000 €	750.000 €								750.000 €	100,0%	
Parkirišče Mercator (vzdrževanje)	4.000 €	4.000 €								4.000 €	100,0%	
Odbojka na mivki (1 igrišče)	5.000 €	5.000 €								5.000 €	100,0%	
Večnamenska asfaltna ploščad	10.000 €	10.000 €								10.000 €	100,0%	
Sprehajalna pot, faza 1	5.000 €	5.000 €								5.000 €	100,0%	
Parkirišča ob Domu krajanov	20.000 €	20.000 €								20.000 €	100,0%	
Otroški kolo park	15.000 €	15.000 €								15.000 €	100,0%	
Osrednji park z otroškimi igrišči	40.000 €		40.000 €							40.000 €	100,0%	
Fitness na prostem	10.000 €		10.000 €							10.000 €	100,0%	
Odkup hiše ob vhodu	250.000 €		250.000 €							250.000 €	100,0%	
Ureditev uvoza v Dragomer	100.000 €		100.000 €							100.000 €	100,0%	
Tenis (2 igrišči) - pokritje	100.000 €		0 €							0 €	0,0%	
Dom krajanov	200.000 €			200.000 €						200.000 €	100,0%	
Večnamenska dvorana z baliniščem	100.000 €				60.000 €					60.000 €	60,0%	
Vaški trg	30.000 €					30.000 €				30.000 €	100,0%	
Odkup Mercatorjeve parcele	100.000 €						100.000 €			100.000 €	100,0%	
Odkup in ureditev zelenice na zahodu	150.000 €							150.000 €		150.000 €	100,0%	
3. teniško igrišče	30.000 €							30.000 €		30.000 €	100,0%	
Odprtje potoka Snešak (parcela M)	100.000 €							100.000 €		100.000 €	100,0%	
Ureditev parkirišča (parcela M)	50.000 €							50.000 €		50.000 €	100,0%	
Prodaja zemljišč za posl. objekt	-100.000 €							-100.000 €		-100.000 €	100,0%	
Poslovno-stanovanjski objekt	2.800.000 €								0 €	0 €	0,0%	
Skupaj:	4.784.000 €	824.000 €	400.000 €	200.000 €	60.000 €	30.000 €	100.000 €	230.000 €	0 €	1.844.000 €	38,5%	
		1.224.000 €		390.000 €				230.000 €				
		1.844.000 €										

5. Komentarji k posameznim delom

5.1. Deli območja

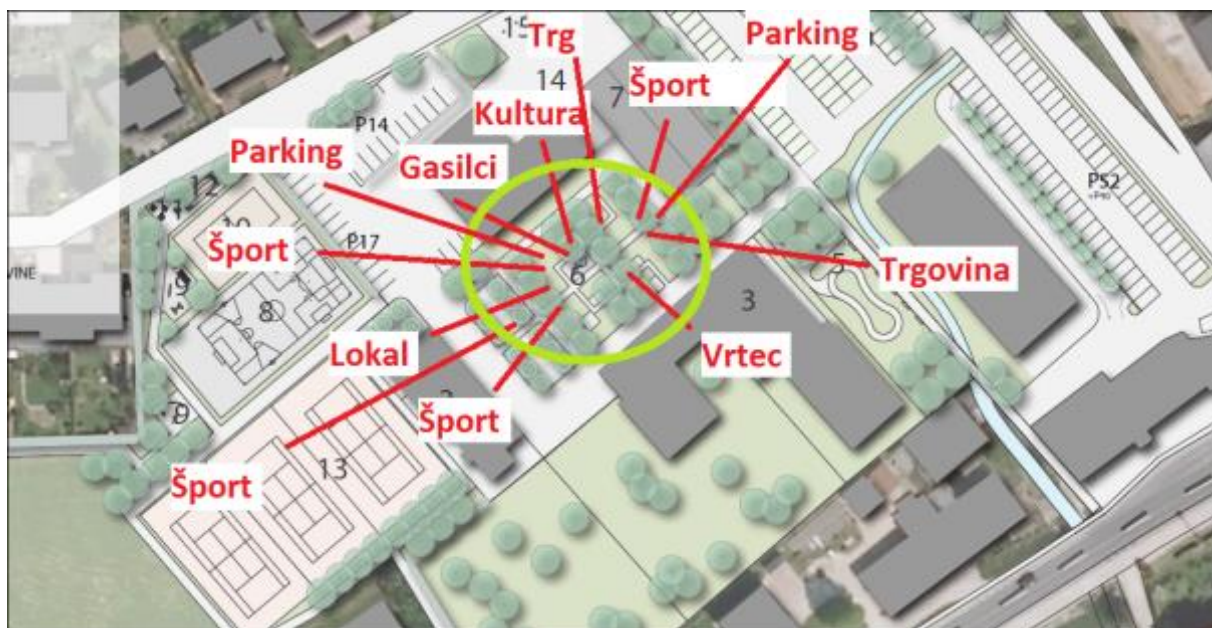
Območje urejanja, ki ga pokriva idejna rešitev lahko v grobem razdelimo na 4 dele, pri čemer se med seboj razlikujejo tako po trenutnem lastništvu (javno, zasebno), končnem lastništvu, namembnosti območja in viru financiranja.



- A) To območje je v zasebni lasti. Občina to območje s spremembo namembnost dolgoročno rezervira za centralne dejavnosti in počasi v dogovoru z lastniki odkupi. Cilj je, da je to dolgoročno v občinski lasti.
- B) To območje je že v občinski lasti. Namenjeno je centralnim dejavnostim (šport, kultura, gasilci, vrtec, druženje in srečevanje). Občina lahko takoj pristopi k investicijam.
- C) To območje je trenutno v zasebni lasti. Občina namembnost tega območja spremeni, odkupi zemljišče in zgradi parkirišče za potrebe celotnega območja centralnih dejavnosti.
- D) To območje je v večjem delu v zasebni lasti, v manjšem pa v občinski lasti. Občina spremeni pogoje urejanja in dopusti gradnjo poslovno-stanovanjskega objekta z možnostjo trgovine. Občina proda investitorju svoja zemljišča v tem območju. Investitor s svojimi sredstvi uredi to območje.

5.2. Osrednji park

Osrednji park je osrednja povezovalna točka območja. Po eni strani povezuje uporabnike objektov, ki so razporejeni okoli osrednjega parka, po drugi strani pa je na voljo in uporabo tudi vsem ostalim krajanom. Tudi starejšim krajanom, ki niso več športniki, otrokom, ki so še premajhni za igranje nogometa ali košarke z odraslimi, babice in mamice z otroškimi vozički in vse ostale krajanke, ki bi se sem prišli sprehodit, uvesti na klopco, na prostem prebrati knjigo ali revijo iz knjižnice, posedeti po gasilskih vajah ali partiji tenisa, poigrati na otroška igrala ali enostavno kakšno »rečt« s sosedom.



5.3. Trgovina

Trgovina v samem kraju Dragomer je dolgoletna želja Dragomerčanov.

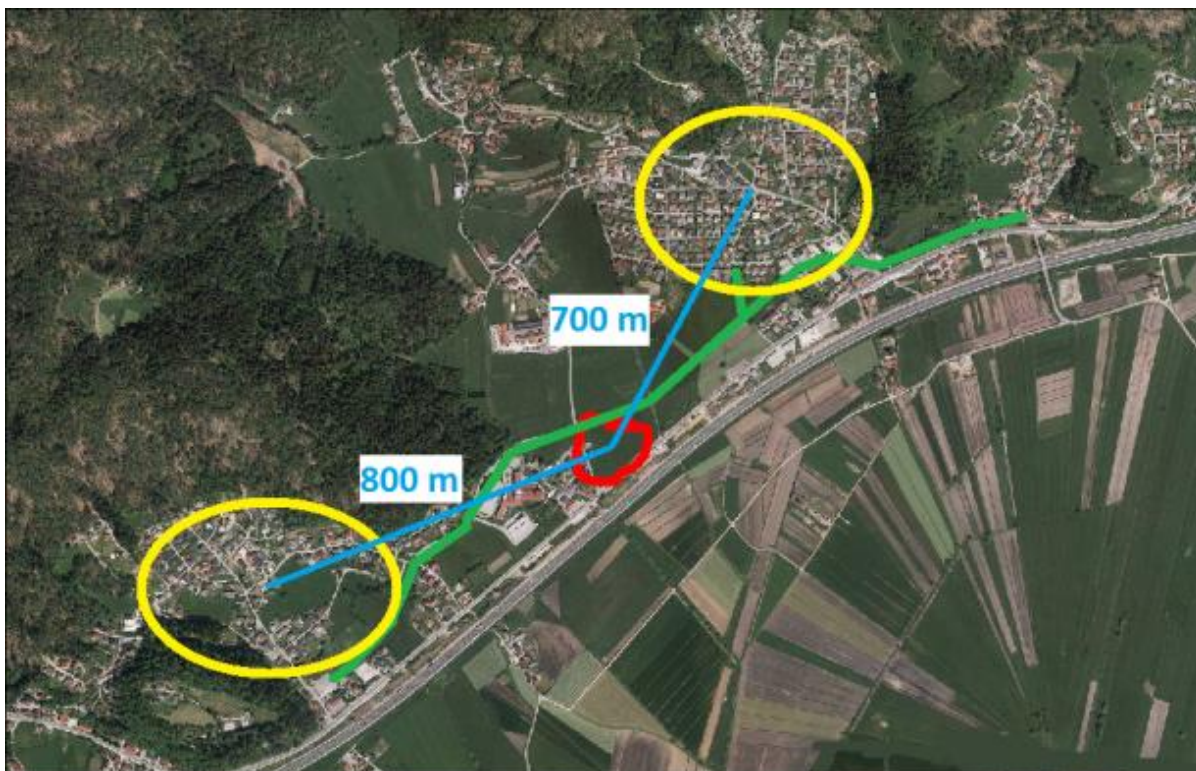
Izkušnje iz preteklosti kažejo na sledeče zaključke:

- Majhna trgovina v naselju je težko 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:



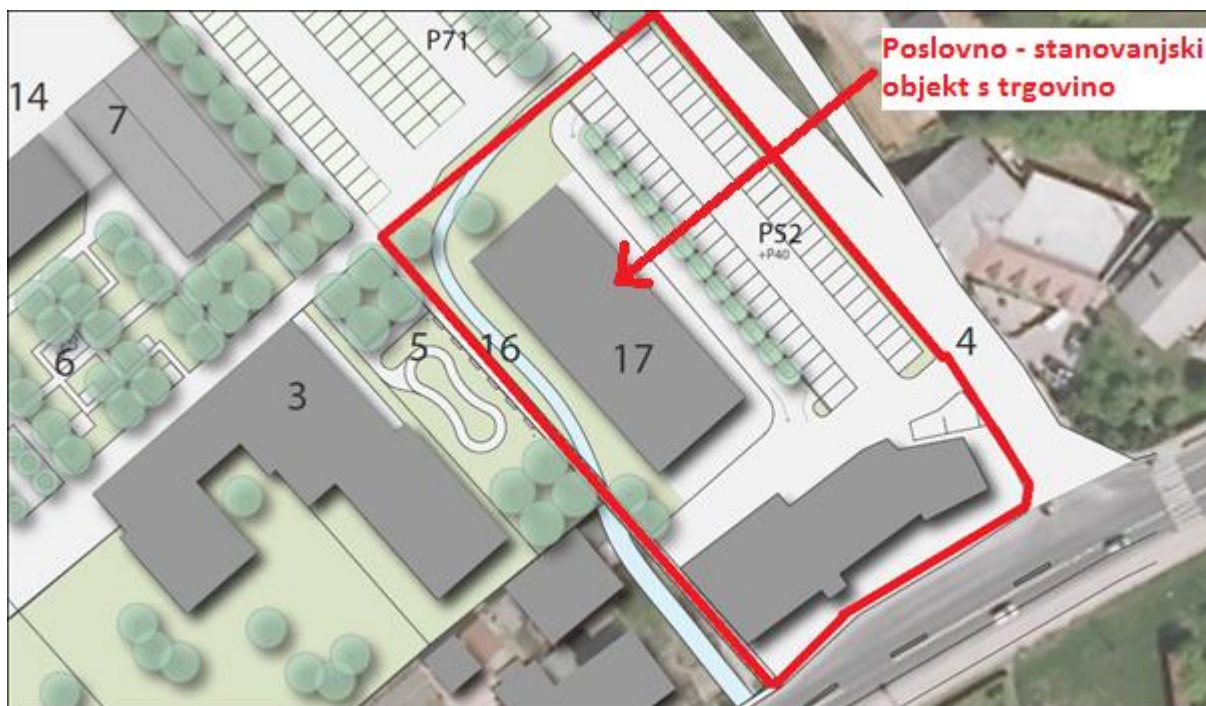
Rdeč krog: Predlagana lokacija nove večje trgovine.

Zelena črta: Načrtovana občinska povezovalna sprehajalna šolska varna pot.

V času izdelave Idejne rešitve območja središča Dragomer so se zopet obnovile aktivnosti, da bi se v objektu ob pizzeriji Siciljana ponovno odprla trgovina. Če se izkaže, da bi trgovina vendarle bila rentabilna tudi v samem Dragomeru, je potrebno to možnost omogočiti v idejni rešitvi. Idejna rešitev predvideva možnost dejavnosti trgovine v poslovno-stanovanjskem objektu v samem Dragomeru (glej točko 5.3.) poleg možnosti večje trgovine nekje med Logom in Dragomerom.

5.4. Območje vhoda v Dragomer

Območje vhoda v Dragomer je v pretežno privatni lasti z že zgrajenimi objekti. Ureditev tega območja je finančno zahteven projekt. Delovna skupina predlaga, da se v tem delu območja v pogojih gradnje omogoči tak objekt, da je obstoječim lastnikom finančno smiselno prodati nepremičnine investitorju, ki s svojimi sredstvi zgradi in uredi to območje. S to rešitvijo kraj pridobi razširjen uvoz v naselje (varnost), urejenost območja (izgled), poslovne kapacitete v zasebni lasti (možnost trgovine, ostalih storitev za potrebe občanov od notarja, fotokopirnice, bankomata, ...), občina lahko unovči 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. Objekt, kjer je sedaj pizzerija Siciljana, ostane takšen, kot je. Delovna skupina predlaga, da občina že v 1. fazi odkupi objekt, ki stoji neposredno ob Dragomerški cesti, ter razširi cesto in pločnik, s čimer zagotovi varnost v tem delu. Občina kasneje parcelo proda investitorju.



5.5. 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.

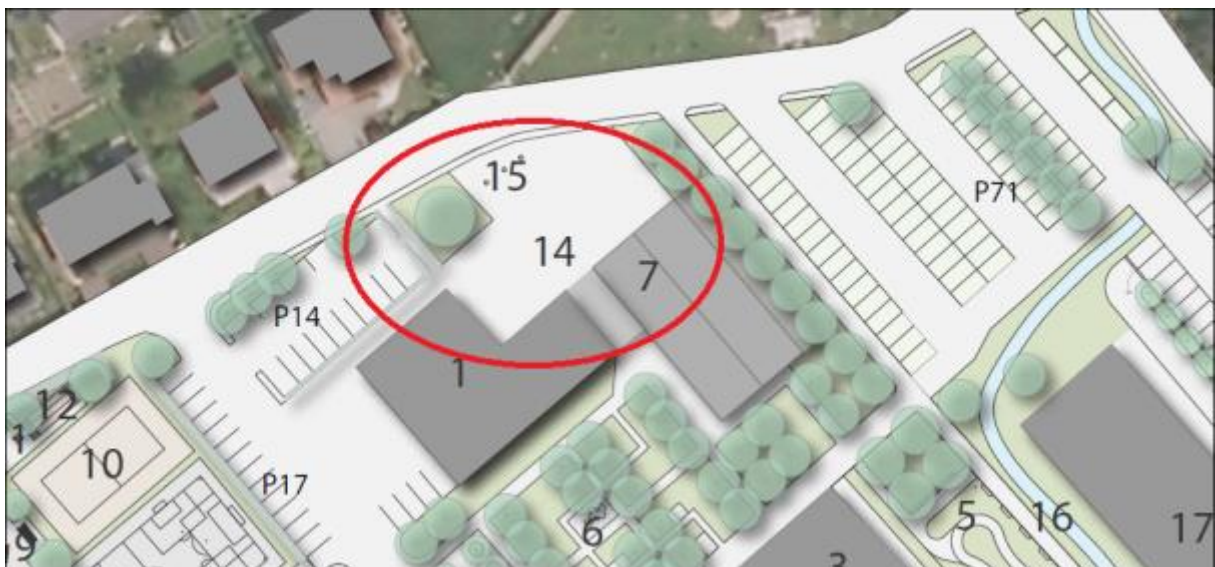


5.6. Dom krajanov

Trenutno (začetek leta 2017) je večji del Doma krajanov v Dragomeru namenjen potrebam občinske uprave občine Log-Dragomer. Predvideva se, da se bo v nekaj letih občinska uprava preselila v objekt stare šole na Logu, s čimer se bodo sprostili prostori v Dragomeru. Ideja je, da bi v Dragomeru nastal center družbenih dejavnosti s področja kulture, ki bi v 1. nadstropju vključeval knjižnico z računalniškim kotičkom, otroškim kotičkom in v mansardi prostorno čitalnico, ki se lahko spremeni v kino dvoranico s 50 stoli za predavanja ali ogled filma, dnevno sobo s čajno kuhinjo, sejno sobo, dodatno manjšo predavalnico, društveno pisarno in sanitarijami. Potreben poseg bi bil dvig strehe nad Domom krajanov (ne nad gasilskim domom), da bi se lahko uredila obstoječa mansarda. V daljni prihodnosti, ko in če se bo vrtec preselil k OŠ Log-Dragomer, se na mestu sedanjega vrtca lahko zgradi nov in večji Dom krajanov, če bo takrat to potrebno.

5.7. Vaški trg

S premikom balinišč proti regionalni cesti nastane pred vhodom v Dom krajanov prostor, ki se nameni za vaški trg z lipo in drogovi za zastave. S postavitvijo manjših tribun se lahko trg izkoristi za recitale in manjše kulturne in protokolarne dogodke. Če se izkaže interes, se lahko na tem trgu organizira tržnica s postavitvijo premičnih stojnic, kot na primer na Vrhniki na Sodnijskem trgu.



5.8. Športni park

Športni park zajema zahodni del območja centralnih dejavnosti v Dragomeru in vključuje:

- Večnamensko asfaltno ploščad: mali nogomet, košarka, tenis ob steno, s postavitvijo bande hokej na rolerjih, pozimi drsanje,
- Odbojko na mivki s plažo in tribuno,
- Fitnes na prostem,
- Športni del objekta TC Toskana: dvoranica in fitnes (pokrite površine),
- 3 tenis igrišča z možnostjo pokrivanja,
- Večnamenska dvorana z baliniščem (pokrite površine),
- Otroški kolo parkec za majhne otroke,
- Otroška igrala v osrednjem parku.



5.9. Zelenica na zahodu

Dolgoročni javni interes je, da občina (lokalna skupnost) postane lastnik zelenice zahodno od obstoječega športnega parka. To je edini nepozidan prostor v neposredni bližini območja centralnih dejavnosti v Dragomeru in zato edini prostor, kamor se bodo v prihodnosti lahko selile in razvijale centralne dejavnosti v Dragomeru. Ideja je, da se ta prostor dolgoročno rezervira in v bodočnosti odkupi za potrebe javnih centralnih dejavnosti. Možne dejavnosti na tem delu so lahko zelenica, ribnik, povezovalna sprehajalna varna pot proti OŠ, kolesarski park in podobno. Podroben načrt ureditve tega dela se bo pripravil, ko bo občina postala lastnik zemljišč.

5.10. Gasilski dom

Gasilci so v Dragomeru prisotni že dolgo časa in dodatna pridobitev bi bila steza velikosti 50x10 m za potrebe vaj. Steza bi nastala tako, da bi se za čas vaj umaknile klopce, ki bi bile sicer postavljene med osrednjim parkom in Toscano.



5.11. Parkirišča

Parkirišča so razporejena po robu območja, zato da se zagotovi varnost udeležencev znotraj območja.

P1 (31 PM): Parkirišča na obstoječi lokaciji, ki se jim dodajo parkirišča na območju zahodno od Gasilskega doma.

P2 (71 PM): Parcelo na mestu pogorele trgovine se odkupi in uredi kot lavno občinsko parkirišče za potrebe območja centralnih dejavnosti.

P3 (efektivno 30 PM): Občina svoja zemljišča v tem delu proda investitorju, ki bo gradil poslovno-stanovanjski objekt (PSO). Potrebe po parkiriščih so za občinske dejavnosti (zjutraj in zvečer) komplementarne s potrebami poslovnih dejavnosti (čez dan). Zato se lahko občina dogovori z investitorjem, da občina za potrebe trgovine dovoli uporabo parkirišča P2 v zameno, da lastnik PSO dovoli uporabo parkirišča P3 za potrebe družbenih dejavnosti. Na ta način občina efektivno pridobi dodatnih 30 PM.



Območje parkiranja	Št. parkirnih mest za občane
P1	31
P2	71
P3	0 (efektivno cca. 30)
SKUPAJ	102 (efektivno 132)

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 občinska parkirišča lahko načrtujejo v območju med regionalno cesto in avtocesto.