

Prostorski akti za območje Mestne občine Ljubljana

OPOMBA: Z dnem uveljavitve Uredbe o državnem lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Koseze–Kozarje (Uradni list RS, št. 71/09-3148) se za ureditveno območje navedenega državnega lokacijskega načrta šteje, da so spremenjeni in dopolnjeni naslednji občinski prostorski akti:

– Odlok o ureditvenem načrtu za območje urejanja VR 7/1-1, VR 7/1-2 in VR 3/4 – Bokalce (Uradni list RS, št. 8/95 in 34/97).

Odlok o ureditvenem načrtu za območje urejanja **VR7/1-1**, {VR7/1-2} in **VR3/4** – Bokalce (Uradni list RS, št. 8/95, 34/97)

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

Uradni list RS, št. 8/95-513

Uradni list RS, št. 34/97-1935

ODLOK

o ureditvenem načrtu za območje urejanja {VR7/1-1}, VR7/1-2 in {VR3/4} – Bokalce

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme ureditveni načrt za območje urejanja **VR7/1-1**, **VR7/1-2** in **VR3/4** – Bokalce, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, Kardeljeva pl. 23, Ljubljana pod št. 3728, ter spremembe ureditvenega načrta za območje urejanja **VR7/1-1**, {VR7/1-2} in **VR3/4** Bokalce, ki jih je izdelala Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urbanizem in okolje v januarju 1997.

2. člen

Ureditveni načrt vsebuje sestavine, ki prikazujejo pogoje za urbanistični oblikovanje, funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in naprav ter rešitve prometnega, energetskega, vodovodnega in kanalizacijskega omrežja, omrežja zvez in drugih posegov v prostor.

Ureditveni načrt iz prejšnjega člena vsebuje:

A) TEKSTUALNI DEL

- 1.0. Odlok o sprejetju ureditvenega načrta
- 3.0. Prostorski pogoji za realizacijo planskih odločitev
 - 3.1. Zazidalna situacija
 - 3.2. Funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in naprav
 - 3.3. Idejne rešitve prometnih, energetskih in komunalnih naprav
- 4.0. Prostorske ureditve po posameznih področjih
 - 4.1. Vplivi, povezave in soodvisnost s sosednjimi območji
 - 4.2. Prostorske ureditve in ukrepi za obrambo in zaščito
 - 4.3. Rušenja objektov
- 5.0. Etapnost izvajanja
- 6.0. Ocena stroškov za izvedbo načrta s presojo investicijske vrednosti izgradnje in zbirnih stroškov za realizacijo izvedbenega načrta
- 7.0. Soglasja in soglasja k dopolnitvi UN
- 8.0. Protihrupna analiza
- 9.0. Protipožarna študija ZRMK
- 10.0. Študija Univerzitetnega zavoda za socialno in zdravstveno varstvo RS

B) GRAFIČNI DEL

- 1.0. Kopija katatrskega načrta A in B M 1:1000
- 2.0. Obodna parcelacija A in B M 1:1000
- 3.0. Načrt gradbenih parcel A in B M 1:1000
- 4.0. Zakoličbeni načrt A in B M 1:100
- 5.0. Arhitektonsko – zazidalna situacija M 1:2000

- 6.0. Arhitektonsko – zazidalna situacija (A, B) M 1:1000
- 6.1. Arhitektonsko zazidalna situacija gabaritne osnove M 1:1000
- 7.0. Prikaz objektov, ki se rušijo M 1:1000
- 8.0. Prometna ureditev (A, B) M 1:1000
- 9.0. Višinska regulacija (A, B) M 1:1000
- 10.0. Uskladitvena karta komunalnih naprav (A, B) M 1:1000
- 11.0. Prostorske ureditve in ukrepi za obrambo in zaščito M 1:1000
- 12.0. Idejni načrti objektov
- 13.0. Fotomontaža M 1:200

II. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO

4. člen

Površine območja so namenjene naslednjim dejavnostim:

– območje **VR7/1-1**

a) obstoječa:

– dom za starejše občane občine Vič-Rudnik

– individualni stanovanjski objekt

b) novopredvidena:

– turistična blagovnica

– parkovna ureditev

– rekreativna

– območje **VR7/1-2**

a) obstoječa:

– živinoreja

– grad Bokalce – stanovanja

– obrtniška – mala obrt

b) novopredvidena:

– preureditev gradu

gostinsko – poslovna

– šport – jahanje, turizem,

tenis, sprehodi

– parkovna

– območje **VR3/4**

a) obstoječa:

– program kinološke zveze

– KS Brdo balinišče

b) novopredvidena:

– hotelsko-turistična dejavnost

– športna

– rekreativna (bazen, igrišča)

– gostinska

– bencinska črpalka

Območje se po programu deli na:

1. – predel ob gradu Bokalce (**VR7/1-2**)

2. – predel kopališča z bazenom in parkom (**VR3/4**)

3. in 4. – predel športnega parka KS Brdo (**VR3/4**)

5. in 6. – predel TRC – turistično informativnega in rekreacijskega centra (**VR7/1-1** in **VR3/4**)

7. – predel kinološkega poligona (**VR3/4**)

8. – predel doma starejših občanov (**VR7/1-1**)

5. člen

Potrebne rušitve

a) Za ureditev območja ob bokalškem gradu v skladu s spomenišskimi zahtevami je treba porušiti vse pomožne objekte, in sicer:

1. a) pomožni objekt, zgrajen na delu zemljišča parc. št. 305/6 k.o. Šujica

b) objekt delavnica – zemlj. parc. št. 292/2 k.o. Šujica

2. – skupino pomožnih objektov zgrajenih na zemljišču parc. št. 296, 295 k.o. Šujica

b) Zaradi ureditve cestne povezave Mestna obvoznica – C. Dolomitskega odreda je treba porušiti pomožni objekt doma starejših občanov, zgrajen na zemlj. parc. št. 305/6 k.o. Šujica. Možna je nadomestna gradnja (v okviru območja doma).

III. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA IN ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

6. člen

Legi objektov, horizontalni in vertikalni gabariti objektov in zunanja ureditev so določeni v grafičnem delu ureditvenega načrta, regulacijske in gradbene linije so obvezne.

7. člen

Pogoji za urejanje območja – gradu Bokalce (VR7/1-1)

a) obstoječe – ohranjajo se objekti:

– gospodarsko poslopje severno od gradu v obliki segmenta kroga

– hlev v razdalji 200 m od grajskega objekta

– ostali objekti se porušijo kot je navedeno v 5. členu tega odloka

b) novogradnja:

– preureditev grajskega poslopja

– preureditev gospodarskega poslopja

- preureditev hleva
- izgradnja pokrite jahalnice (deloma vkopane)
- ureditev okolice parka.

1. – Grad Bokalce se preuredi kot hotel lux kategorije, namenjen poslovnim gostom (strokovnim srečanjem).

Program obsega ureditev restavracije, apartmajev, sejnih sob, razstavnega prostora in koncertnih dvoran. Dela na objektu morajo biti izvajana pod strokovnim nadzorom spomeniške službe.

2. – Preuredi se pritlično gospodarsko poslopje severno od gradu. Objekt prevzame funkcijo služnega objekta gradu

– ureditev steklenjaka za shrambo eksotičnih rastlin, zimski vrt, shramba inventarja, kurilnica, ter pokrito parkirišče za goste 15 PM.

3. – Preuredi se objekt – hlev, ki stoji 200 m od grajskega objekta. Hlev bo namenjen konjem. Nastavitev konj bo z dodatnim programom dopolnjevalo hotelsko ponudbo.

Preureditev ne spreminja gabaritov objekta.

4. – Pokrita jahalnica – nov objekt. Na zahodni strani hleva se direktno navezuje objekt pokrite hale jahalnice tlorisnih dimenzij 25 m x 48 m.

Objekt je vkopan v teren, tako da je streho možno prekriti z zemljo in izkoristiti za zunanjo manežo.

5. Zunanja ureditev

a) grajski parter predvideva ureditev na južni strani gradu – tlakovanje in ograje z balustradami

b) športni del – ureditev za konjski šport in igrišče za tenis

c) ureditev renesančnega vrta

d) prometni del – dovozna cesta do parkirišča in hleva, servisne ceste in poti

6. Ob realizaciji programa gradu zaradi pomembnosti lokacije in objektov je potrebno še enkrat preveriti komunalne vode priključkov.

8. člen

Pogoji za urejanje predela 2 ob manjšem kopališču (VR3/4).

Predel je namenjen za ureditev manjšega mestnega kopališča z bazenom in parkom, ki bo obratoval le v sezoni.

a) – za potrebe kopališča se zgradi kopališki objekt z bazenom

– objekt in bazen sta locirana ob jezu Malega grabna in Glinščice, tako da obrežja Malega grabna predstavljajo del kopališkega programa

– bazen je izveden v okrogli obliki z radijem 17,50 m

– objekt kopališča sledi obliki bazena

– program, ločene garderobe, snack bar, ločene sanitarije, skladišča, blagajne, tobogani

– horizontalni gabarit: objekt je polkrožen, radija 17 m, širine 7 m

– vertikalni gabarit: P

– streha je ravna, postavljena na stebrišču

– zunanje površine ob bazenu so tlakovane

– ostale površine pa so zasajene z mahom in travo z urejenimi površinami za igre z žogo

Objekt je zasnovan v skladu z določili Uradni list SRS, št. 33/87.

b) ureditev parka ob parkirišču je zasnovana osno s pogledom na grad.

9. člen

Pogoji za urejanje območja (predela) 3. in 4. (**VR3/4**). Območje je namenjeno ureditvi športno-rekreacijskega parka KS Brdo.

a) obstoječe – območje balinišča št. 3

– v celoti se ohranja že urejeno balinišče z objektom

– možne so le funkcionalne dopolnitve: ureditev okolice, ureditev parkirišča ob sedanjem dovozu (20 PM) in posodobitev balinišča

b) novo: ureditev otroškega igrišča, večnamenske utrjene (4) površine in treh teniških igrišč z garderobnim in sanitarnim objektom (tloris 10 m x 6 m – P) v izteku Škofove ulice.

– horizontalni gabarit: 110 m x 45 m (celotna ploščad)

– peš poti so urejene direktno iz naselja Brdo, in sicer na začetku in ob izteku Kolajbove ulice, urgentni dovoz pa se uredi preko Ceste na Brdo in dovozne poti do črpališča.

10. člen

Pogoji za urejanje predela 5. in 7. območja ob mestni obvoznici, predvidenega za gradnjo I. in II. faze TRC (turistično rekreativnega centra) in **VR7/1-1**.

1.0. Območje TRC I. faza **VR3/4** (5)

a) obstoječe:

- gozdne površine opredeljene za šport in rekreacijo
- pri gradnji ohranjati kvalitetna drevesa

b) novogradnje I. faza TRC objekti motela (restavracija in apartmajski objekti), športna dvorana, bencinska črpalka

1. faza predvideva gradnjo

- 1) motela s apartmajskimi enotami
- 2) športno dvorano s povezovalno teraso in bazenom
- 3) bencinsko črpalko
- 4) zunanjo ureditev.

Objekti 1. faze motel in dvorana tvorita enoto, ki obsega max. horizontalni gabarit 155,0 m x 44,0 m.

1 motel

a) Restavracija

Klet: skladišče, gospodarski vhod, sanitarije, komunalni priključki

Pritličje: glavni vhod, recepcija, informativni center, restavracija s terasami, kuhinja

Nadstropje: sobe za zaposlene, sanitarije, konferenčne sobe

– horizontalni gabarit 26 m x 38 m

– vertikalni gabarit K + P + 1 delno M objekt je trietažen tako, da sta dve etaži nad urejenim terenom okolice niveleta kote kleti: 320,5 m niveleta kote pritličja: 323,5 m niveleta kote nad: 326,5 m tolerance ± 10%

površina

klet 26 x 38 = 988 m²

pritličje $26 \times 38 = 988 \text{ m}^2$

nadstropje od 500 – 988 m²

skupaj a – 2.476 m²

b – 2.964 m²

Komunikacije:

Dostop v pritličje je izveden preko povezovalne terase.

Dostop v klet pa preko skupnega prostora in parkirišča.

Notranje komunikacije – stopnišče dvigala.

Oblikovanje

Streha je čopasta – iz opečnih elementov (lahko delna), deloma ravna in piramidasta – steklena kupola.

Oblikovni elementi so iz kovine, lesa, stekla, kamna in ometa.

b) Samostojni apartmaji

Objekt predstavlja 8 samostojnih enot. Vsaka enota ima 10 apartmajev (dvoposteljne sobe s sanitarijami). Enote so zgrajene ob pobočju v verigi.

– horizontalni gabarit $12 \text{ m} \times 12 \text{ m}$

– vertikalni gabarit K + P + M

objekt je trietažen

– niveleta kote pritličja 323,5 m

– niveleta kote kleti 320,5 m

– niveleta kote nad 326,5 m

površina klet $(12 \times 6) = 72 \times 8$

pritličje $(22 \times 12 = 144 \times 8$

nad $(12 \times 12 = 144 \times 8)$

skupaj 1.728m²

Oblikovanje: streha objektov je strma od $35^\circ - 40^\circ$, izvedena iz opeke ali “dekre”. V strehi so možne trikotne frčade. Oblika strehe dvokapnica s čopi.

Oblikovni elementi: les, steklo, kamen, omet.

Dostopi

Dostopi so izvedeni za pešce in za avtomobile do bližnjega parkirišča.

2. Športna dvorana

a) Objekt

Objekt sledi osi hriba kot podaljšek centralnega objekta, restavracije v smeri proti vzhodu.

Klet: garderobe, sanitarije, savna, fitnes, squash, gospodarski vhod, zaklonišče – priključki komunalnih vodov, TP.

Pritličje: dvorana za tri tenis igrišča, glavni vhod.

Galerija: manjši kafe – bar.

– horizontalni gabarit 80 m x 38 m

– vertikalni gabarit K+P delno +M

objekt je dvo- oziroma trietažen

– niveleta kote kleti 320,5 m

niveleta kote pritličja 323,5 m

niveleta kote venca 337,5 m

– površina: 80 x 38 x 2 m

tolerance + 10%

– površina objekta $(80 \times 38 \times 2 = 500) = 7.380 \text{ m}^2 \text{ b.e.p.}$

Oblikovanje: streha objekta je dvokapnica z naklonom do 15°. Kritina je pločevinasta s poudarjenim vencem.

Oblikovani elementi les, kovina, steklo, kamen.

Dostopi

Glavni dostop je izveden preko povezovalne ploščadi, ki jo oklepajo peš povezave.

Dostop za motorna vozila je v nivoju kletne etaže do parkirišča.

b) Povezovalna terasa

Prostor med objektoma motela in športne dvorane predstavlja vmesni odprti prostor. Oblikovan je kot trg, na katerem se stikajo peš povezave v smeri vzhod zahod in sever jug.

Pod ploščadjo je urejeno parkirišče in glavno stopnišče z dvigalom.

- horizontalni gabarit 55 m x 25 m

- vertikalni gabarit R+P

- niveleta kote kleti 320,5 m

niveleta kote platoja 323,5 m

Oblikovanje:

Poleg povezovalne funkcije terasa predstavlja razgledno točko z lepim razgledom proti severu na Alpe.

Terasa je tlakovana in urejena kot manjši trg.

c) Bazen

Na vzhodni strani športne dvorane je predviden manjši bazen. Stene bazena so iz stekla in jih je v poletnem času možno odpreti. Bazen je trikotne oblike.

- program: bazen, tuši, plato za sončenje, dezinfekcijski bazen

- horizontalni gabarit: 15 m x 35 m

- vertikalni gabarit: bazen je globok od 0,5 – 1,5 m

- oblikovanje: bazen in utrjene ploščadi so iz keramičnih ploščic

- dostop do bazena je iz kleti objekta (športne dvorane)

3. Bencinska črpalka

Objekt je lociran neposredno ob spremenjeni cestni povezavi mestna obvoznica – Brdo, deloma leži v trasi sedaj obstoječe ceste, maksimalni odmik od osi spremenjene ceste je 56 m. Z objekti počivališča (1. faze TRC) tvori celoto, saj oskrbuje tako tranzitne potnike kot obiskovalce TRC in krajanje. Program črpalke obsega ureditev trgovine v skladu z najmodernejšimi vidiki nadstrešnice s štirimi otoki, šestimi rezervoarji in parkiriščem za osebne avtomobile (17) in avtobuse (10 PM).

- horizontalni gabarit:

- trgovina: 16 x 16 m

- nadstrešnice: 35 x 16 m

– vertikalni gabarit:

– trgovina: P

– nadstrešnica: min. 4,70 m

– oblikovanje: streha objekta nadstrešnice je ravna, z venci iz plastičnih elementov, trgovine pa čopasta. Trgovina je obložena s kamnom

površina: trgovina (16 x 16) = 256

nadstrešnica (35 x 16) = 560

skupaj 816 m²

– Rezervoarji, predvideno je 6 vkopanih rezervoarjev za gorivo

1. 50 m³ – za motorni bencin MP 98 (S 98)

2. 50 m³ – za neosvinčeni bencin NMB 95 (N 95)

3. 50 m³ – eurosuper

4. 50 m³ – za neosvinčeni bencin NMB 91 (N 91)

5. 50 m³ – plinsko olje D2

6. 20 m³ – kurilno olje EL

Dimenzije rezervoarjev so 3,0 m x 8,80 m vgrajeni v medsebojnem odmiku 0,6 m. Rezervoarji so vkopani v zelenico, vzporedno z dovozno cesto.

Dostop

Uvoz in izvoz je urejen na cesto za Brdo. Isti priključek je tudi za motel.

Ob črpalki in izvozni cesti je urejeno parkirišče za osebna vozila in avtobuse.

4. Zunanja ureditev

Pri gradnji je treba skrbeti in ohranjati kvalitetni gozdni fond in sočasno urediti okolico.

Parkirišče ob apartmajih je v zelenju prav tako ob športni dvorani.

Prav tako je treba skrbeti za ureditev peš povezave in razgledne točke.

Območje II. faze TRC; {VR7/1-2}

a) obstoječe: stanovanjski objekt

Zgrajen na zemljišču parc. št. 1522 in 1518 k.o. Brdo.

Objekt se ohranja. Dopustne so funkcionalne dopolnitve objekta in gradnja garažnega objekta za shranjevanje kmečkih strojev.

b) novogradnja. Objekt TRC druga faza (7) – ureditev veleblagovnice, rekreacija, turistične informacije.

Objekt TRC – II. faza – veleblagovnica

Objekt bo zgrajen na levem ali zahodnem delu mestne obvoznice. Objekt je lociran – vmeščen na delu najvišjega dela hriba, deloma na delu grape.

– maksimalni horizontalni gabarit 106 m x 98 m

klet I. garaža – uvoz izvoz po rampi

klet II. ureditev skladišč hladilnic, tehnični prostori in

priključki, sanitarije, trgovina – dovoz posebej do nakladalne rampe

pritličje: trgovina, lokali

nadstropje: trgovina, lokali

I. in II. klet sta tlorisni

kompaktne, za razliko pritličja in nadstropja. Pritličje in nadstropje sta razdeljena dva dela s pasažo, ki predstavlja peš pot v smeri vzhod – zahod

– horizontalni gabarit: 106 x 98 m

– vertikalni gabarit 2K+P+N

(objekt je štirietazhen)

– niveleta kote II. kleti znaša 316,7

niveleta kote pritličja 323,5

niveleta kote nadstropja 328,5

– površine

klet I (106 x 98) = 10.388

klet II (106 x 98) = 10.388

pritličje (106 x 98) = 10.388

nadstropje (106 x 98) = 10.388

skupaj 41.552 m²

Oblikovanje. Objekt bo izveden v skladu s sodobno zasnovo tovrstnih objektov.

Streha objekta je ravna pločevinasta in piramidasta. Naglašeni elementi fasade so iz kovine, stekla, plastike in kamna.

Dostopi do objektov so urejeni preko nove cestne povezave ceste Dolomitskega odreda z mestno obvoznico. V prvi fazi priključek na obstoječi izvoz za Brdo.

Do garažnega prostora pelje diferenčna rampa. Prav tako je urejen gospodarski uvoz do nakladalne rampe.

Peš povezava poteka preko brvi čez mestno obvoznico (8) širine 3 m preko pasaže nakupovalnega centra do manjšega trga ob izteku nakupovalnega centra in ob blagovnici. Peš pot nato poteka proti gradu Bokalce in naprej proti Polhograjskim Dolomitom.

11. člen

Pogoji za urejanje območja (predela) 9 – kinološki poligon

- razširitev programa ni dopustna
- možna je dozidava obstoječega objekta le kot funkcionalna dopolnitev (za ureditev sanitarij in skladišč).

Predvidena je ureditev parkirišča ob novi cesti (21 PM).

12. člen

Pogoji za urejanje območja 10 – Doma starejših občanov Bokalce (**VR7/1-1**):

- niso dovoljene novogradnje
- možne so le funkcionalne dopolnitve obstoječega gradbenega fonda
- možna so dela za ureditev ožje in širše okolice parkovne ureditve in peš poti z utami
- možna je le gradnja pomožnega objekta kot nadomestilo za tovrsten porušen objekt na območju doma starejših občanov.

13. člen

Pogoji urejanja obstoječe stanovanjske gradnje

– splošno

– obstoječi stanovanjski objekti se lahko prenavljajo (prezidave, nadzidave in dozidave) pod pogojem, da se ne spreminja vpliv na sosednje objekte in komunalne naprave

– v obstoječih objektih je dopustna čista in mirna obrt ali storitvena dejavnost, za katero je potrebno izdelati predhodne strokovne osnove v skladu z zahtevami in pogoji za bivalno okolje (ekološka zaščita)

– možna je le gradnja pomožnih objektov: drvarnic in shramb za kmetijsko orodje in strojev, kolikor so za to dani prostorski pogoji.

14. člen

Na območju urejanja prostora ni možna gradnja novih objektov, kolikor jih ni predvidel ureditveni načrt.

Novi objekti morajo biti kvalitetno in enotno oblikovani: to velja za kritino, naklon strešin, strešne zaključke, okenske in vratne odprtine, ograje in vhodne dele.

Fasade morajo ustrezati vsem tehničnim pogojem in naj bodo enostavne za vzdrževanje. Izdelane morajo biti v estetsko in kvalitetno zahtevnejši izvedbi.

Zelenice, utrjene pešpoti, ploščadi je treba urediti enotno po detajlnem načrtu zunanje ureditve z poenoteno opremo zunanjega prostora (luči, koši za smeti, klopi).

15. člen

Geomorfološke razmere in način temeljenja so obdelane v elaboratu PSP, št. pr. 3728 – LUZ – GZZ 483/87. Upoštevati je treba določila tega elaborata.

16. člen

Na celotnem ureditvenem območju je treba upoštevati protihrupne ukrepe, kot so predlagani v “Strokovni oceni oziroma mnenju o hrupu in predlogu ukrepov”, ki ga je izdelal Prometnotehnični inštitut FAGG (dr. T. Kastelec, dipl. inž. gr. in mag. Jože Štubar, dipl. inž. gr.) v posebni analizi, ki je priložena ureditvenemu načrtu. Predvidena je izvedba protihrupne stene (višine od 1,5–2,5 m) na AC v območju od useka do Malega grabna, ter izvedbo stene – ograje proti domu starejših občanov.

Celotno območje je razvrščeno v skupino, ki jo določa II. tabela za maksimalno dovoljene ravni hrupa (Uradni list SRS, št. 29/80).

17. člen

Civilna obramba, zaščita in reševanje

- objekti za zaščito ljudi in materialnih dobrin (prostori z ojačeno ploščo) morajo biti v gradu Bokalce ali služnostnem objektu v športni dvorani ali motelu in nakupovalnem centru
- do vseh objektov morajo biti zagotovljeni dostopi za intervencijska vozila ob objektih pa prostori za delovanje intervencijskih vozil
- izvedeno mora biti krožno povezano hidrantno omrežje z ustreznimi nadzemnimi hidranti in zadostno količino vode.

18. člen

Ureditev zelenih površin in odprtega prostora

Zelene površine

Odprti prostor je potrebno urejevati v okviru treh sklopov.

1. Območje gozda

V tem delu je treba ohraniti čimveč zdravega drevja. Posebno skrb je treba posvetiti robnemu delu gozda.

Območje se ureja le s čiščenjem gozdne podrasti in z novo zasaditvijo avtohtonih dreves.

2. Travniki

Na tem območju so dopustna vzdrževalna dela in preprečitev širjenja gozdnih površin na travnike.

3. Parkovne ureditve in zunanji prostor ob objektih

Na teh območjih je dopustno urejanje površine z uporabo elementov, kamen ograje – balustrade, tlakovan asfalt, zasaditev drevoredov.

Območje ob vodotokih naj ostane v svoji naravni obliki.

19. člen

PROMET

a) Osnovno cestno omrežje predstavlja nova povezovalna cesta od priključka Brdo na zahodni obvoznici do priključka na Cesto Dolomitskega odreda. Nova povezovalna cesta ima dva vozna pasova širine 3,50 m na območju križišča s cesto na Bokalce še dvostranski hodnik za pešce širine 1,60 m.

b) Cesto na Bokalce se v območju Doma starejših občanov prilagodi in v polnem T križišču priključi na povezovalno cesto ca. 120 m severneje od obstoječega križišča Koreninove in Ceste na Bokalce.

c) Koreninova cesta se z manjšimi spremembami priključi na povezovalno cesto v novem polnem T križišču.

d) V območju gradu se na povezovalno cesto v dveh T križiščih priključujeta dovoz do gradu in Cesto na Vrhovce.

V nadaljnjem poteku povezovalna cesta prečka Gradaščico z mostom in se priključi na Cesto Dolomitskega odreda v polnem štirikrakem križišču na mestu, kjer je sedaj križišče Setnikarjeve in Ceste Dolomitskega odreda.

e) Prometna ureditev območja turistično sprejemnega centra blagovnice.

Prometna ureditev območja TRC

1. TRC I. faza (vzhodno od mestne obvozne ceste)

Dovoz do objekta na vzhodni strani mestne obvozne ceste je predviden po spremenjeni cestni povezavi mestna obvoznica – Brdo, na katero se s polnim trikrakem križiščem pred novo bencinsko črpalko priključi dovozna cesta do TRC.

Dovozna cesta urejuje dostop do objekta TRC z obračališčem za avtobuse. Dovoz do apartmajev je preko garaže

– parkirišča pod objektom TRC. Za pešce so predvidene steze do balinišča, kinološkega objekta in Ceste na Brdo.

Parkiranje

Parkirišča so deloma na prostem ob severni strani objekta, deloma pa so v poglobljenem pokritem parkirišču v objektu.

Potrebe po P.M.

Hotel 160 ležišč 1 PM/4 postelje + 175% za obiskovalce = 70

Rekreacija 1000m² 1 PM/250m² + 10% za obiskovalce = 4

3 teniška igrišča 4 PM/igrišče = 12

Skupaj je predvidenih 86 PM, od tega 58 pod streho objekta, 30 pa na prostem.

2. TRC II. faza (zahodno od objekta)

Dovoz do objekta TRC – blagovnica ob zahodni strani obvoznice je predviden s povezovalno cesto od priključka Brdo do Ceste Dolomitskega odreda.

Na povezovalno cesto se s polnim trikrakim križiščem priključuje dovozna cesta do blagovnice.

Dostava poteka ob severu blagovnice. Dostop do garaže in parkirnih mest na prostem pa po južni strani.

Parkiranje

Parkirišča so v garaži v kleti blagovnice. Uvoz in izvoz je preko dvosmerne rampe, ob kateri so locirana tudi zunanja parkirišča.

Potrebe po PM

Blagovnica 41552m² ; 1 PM/120m² — 346 PM. Skupaj je predvidenih 354 PM. Od tega 28 na prostem, 326 pa v garaži.

Za pešce je predvidena steza od objektov TRC do križišča Ceste na Bokalce s povezovalno cesto.

f) Območje kinološkega društva

Novopredvidena cestna povezava med priključkom Brdo in Tržaško cesto pri Dolgem mostu, poteka v našem območju po trasi obstoječe Poti za Brdom. Do območja pasje šole je predvidena dovozna cesta širine 7 m, ki se naveže na cesto Brdo-Vič. Ko se zgradi končni potek ceste Brdo-Vič, se zaradi višinskih razlik prestavi tudi dovozno cesto do pasje šole. Ob dovozni cesti se uredi 18 PM za potrebe pasje šole. Od objekta kinološkega društva se uredi lokalni dovoz do dveh tenis igrišč in otroških igrišč.

g) Območje rekreativnega centra KS

Peš povezave so urejene preko Škofove ulice in na začetku ter ob izteku Kolajbove ulice.

h) Prometna ureditev območja gradu Bokalce

– Od povezovalne ceste se izvede dovoz do gradu Bokalce, ki hkrati služi kot dovoz do stanovanjskih hiš severno od gradu.

– Za prenovljen grad in novi objekt z razstavnim in gostinskim programom 1 PM/120m² se izvede parkirišči z 15 in 42 PM.

– Cesto na Vrhovce je treba rekonstruirati, predvideva se asfaltno vozišče 2 x 3,5 m, trasa poteka v glavnem nespremenjeno, v bližini gradu se polnem "T" križišču navezuje na povezovalno cesto. V območju med obvoznico in povezovalno cesto se na Cesto na Vrhovce priključi dovozna cesta z voziščem 2 x 3,5 m in pasom širine 3 m za parkiranje osebnih vozil s prikolicami. V območju recepcije se izvede še 12 PM za osebna vozila.

– Vzhodno od avtoceste je predvideno kopališče in parkovna ureditev. Za te potrebe se zgradi ob Cesti na Vrhovce parkirišče s 52 PM.

i) Bencinska črpalka

Uvoz in izvoz za bencinsko črpalko je predviden s Ceste za Brdo in s Ceste k RTC na vzhodni strani obvoznice.

Ob črpalki in izvozni cesti bo urejeno 17 parkirnih mest, za osebna vozila in 10 parkirnih mest za avtobuse, ki služijo skupnemu območju urejanja RTC.

j) Mestni potniški promet

Predvideva se progo MPP, ki bi vozila krožno v smeri od Brda po Cesti na Bokalce, proti jugu po povezovalni cesti in po Cesti na Vrhovce nazaj proti mestu. V obravnavanem območju se uredita dve postajališči – eno pred križiščem Ceste na Bokalce s povezovalno cesto, drugo na Cesti na Vrhovce pred podvozom pod obvoznico.

k) Idejna višinska regulacija

– Idejna višinska regulacija upošteva obstoječe stanje tako, da se na njih višinsko navezujejo vsi novopredvideni programi in povezovalna cesta, dostopne ceste do posameznih objektov, parkirišča, zunanje ureditve. Maksimalni vzdolžni sklon na povezovalni cesti ne presega 5%.

– Višinske kote, ki so podane v situaciji – idejna višinska regulacija predstavljajo izhodiščne kote za nadaljnje detajlne projektne obdelave cest, parkirišča, zunanjih ureditev. Nulte kote predvidenih objektov naj bodo min. 0,10 m nad utrjenim terenom. Vse utrjene površine naj bodo nagnjene stran od objektov.

20. člen

KOMUNALNA UREDITEV

a) Kanalizacija

Kanalizacija bo zgrajena v ločenem sistemu. Odpadna voda iz I. faze TRC bo speljana gravitacijsko do predvidenega črpališča in dalje do obstoječega črpališča.

Za bencinsko črpalko je v I. fazi predvidena nepretočna greznica. V končni fazi se greznica ukine in zgradi črpališče odpadnih vod in se prečrpava do gravitacijskega kanala I. faze.

Za objekt II. faze TRC je predvidena izgradnja priključka s prečrpavanjem preko izgradnje predvidene brvi do kanala v I. fazi.

Sanitarno vodo iz kleti se lahko priključi na zunanjo kanalizacijo preko hišnih črpališč.

Meteorna voda se bo odvajala v obstoječe odprte jarke ob obvoznici ter dalje v potok Glinščico. Pred izlivom v jarek je treba predvideti lovilec olj.

Na predelu obstoječe izgradnje na griču bo treba zgraditi črpališče in prečrpavati odpadno vodo v višje ležeče kanalizacijski sistem.

Na površinah, kjer je možno večje onesnaženje z olji se predvidi lokalne lovilce olj.

Območje gradu se priključi na obstoječo komunalno napeljavo.

b) Vodovod

Na obravnavanem območju sta dve tlačni coni:

– I. tlačna cona napaja Kozarje in del Vrhovcev

– II. tlačna cona napaja severni del Vrhovcev, Brdo, Bokalce in Grič

Omrežje I. tlačne cone se napaja po cevovodu DN 200, ki poteka po Cesti na Brdo in cevovodu od Večne poti do prečrpalnice Brdo.

V II. tlačni coni je predviden turistično športni in nakupovalni center; bencinska črpalka s servisom, rekreativni del za KS Brdo in grad Bokalci s spremljajočim programom.

Predvidena poraba vode za TRC I. in II. faze znaša 30 l/sek za sanitarno in požarno zaščito.

V ta namen je treba obstoječi vodovod PE-II D d 90 po Kolajbovi ulici od križišča s Cesto na Bokalce v dolžini 305 m zamenjati.

Predvidena je vgraditev vodovoda DN 150 mm, ki poteka od Kolajbove do TRC centra I. in II. faze, s hidrantnim omrežjem ter priključki.

Od nakupovalnega centra blagovnice poteka nov vodovod DN 150 mm do Ceste na Bokalce.

Bencinska črpalka se napaja iz novega vodovoda TRC.

Rekreativni del za KS Brdo se napaja iz novega vodovoda DN 150 mm po Kolajbovi ulici.

Za potrebe gradu Bokalci je obstoječi vodovod prestaviti in zgraditi nov vodovod $\varnothing 100$ mm s hidrantnim omrežjem.

Zaradi večje porabe vode je treba obstoječi prečrpalnici Brdo povečati zmogljivosti.

V I. tlačni coni se oskrbuje z vodo mestnega kopališča.

V ta namen se zgradi nov vodovod $\varnothing 100$ mm.

Zaradi povečane potrošnje je treba podaljšati vodovod $\varnothing 150$ mm po Cesti Dolomitskega odreda in ga povezati z vodovodom $\varnothing 150$ mm po Cesti na Vrhovce.

c) Plin

Na območju urejanja **VR7/1-1**, **VR7/1-1** in **VR3/4** je predvidena celotna oskrba s plinom, in sicer za ogrevanje, pripravo tople sanitarne vode, kuho in tehnologijo.

Območje TRC, bencinska črpalka in Dom za starejše občane bodo oskrbovani s plinom iz 1 barskega srednjetačnega plinovoda DN 150, ki se navezuje zahodno od križišča Brdnikove in Poti za Brdom na obstoječi plinovod Koseze – Brdo.

Plinovod se bo navezal na predvideno regulatorsko postajo (1,0/0,1 bar), ki bo locirana med predvideno novo cesto in domom ostarelih. Regulatrsko postaja bo povezoval 1 barski srednjetačni plinovod z nizekotlačnim 0,1 barskim plinovodom.

Grad Bokalce s spremljajočimi objekti in mestno kopališče bodo oskrbovani s plinovodom nadtlača 0,1 bar po Cesti Dolomitskega odreda.

d) Električno omrežje

Daljnovid 110 kv bo križal novo cesto in območje kopališča, 35 kv bo križal novo cesto kot povezavo s Cesto Dolomitskega odreda.

Daljnovid 35 kv bo križal novo cesto ter del območja.

Daljnovid 20 kv poteka preko objekta in bazena, novega mestnega kopališča, zato ga bo treba na območju kopališča nadomestiti s kablom in sicer od Ceste Dolomitskega odreda do droga ob Cesti na Vrhovce.

Zaradi preobremenjenosti obstoječih TP postaj bo treba za predvidene novogradnje zgraditi nove TP postaje in sicer:

1. TP Kopališče – Cesta na Vrhovce

Na to TP bo priklopljeno mestno kopališče in del stanovanjskih objektov ob Cesti na Vrhovce.

2. TP Grad Bokalce

Na to TP bo priključen Grad, kmetijsko posestvo in stanovanjska hiša pod Gradom.

3. TP Bokalci

Le-ta TP je obstoječa, vendar se predvidi dve novi transformatorski postaji, ki bosta nadomestili obstoječo TP Bokalce in bosta bliže odjemalcem.

Prva bi bila TP Cesta na Bokalce, druga pa bi bila TP Dom Bokalce.

4. TP Šport center

TP bo napajala objekt TRC I. fazo, v katerem bo motel in športni program. TP se zgradi v objektu.

5. TP nakupovalni center – blagovnica

TP bo napajala celoten nakupovalni center.

6. TP Korenina ulica

Transformatorska postaja bo nadomestila obstoječo TP Grič, ki je jamborske izvedbe.

Na TP bodo priključene stanovanjske hiše ob Koreninovi ulici, Griču in ob Poti za Brdom ter predvideni servisni objekt z bencinsko črpalko.

Visokonapetostni priključek za TP Športcenter (TRC I. faza) bo izveden z obstoječega 10 kv kabla od Ceste na Bokalce in preko mostu do TP Bokalci.

Bencinska črpalka se bo napajala z nizkonapetostnim priključkom iz TP Športcenter.

TP nakupovalni center bo priključen na kabel, ki bo položen od TP Bokalci do TP Grič.

f) PTT omrežje

Na obravnavanem območju v obstoječi telefonski mreži in rezerve za napajanje novih telefonskih naročnikov.

Za napajanje novih naročnikov je treba zgraditi novo kabelsko kanalizacijo.

Za TRC I. in II. fazo ter bencinsko črpalko se zgradi novo kabelsko kanalizacijo od obstoječega jaška severno od obvoznice proti Mladinski ulici do motela in bencinske črpalke ter kasneje do nakupovalnega centra.

Območje Gradu z vsemi objekti se napaja z zemeljskim kablom iz Ceste na Bokalce.

Mestno kopališče se napaja z zemeljskim kablom iz Ceste na Bokalce.

21. člen

Javna razsvetljava

Z ureditvijo območja urejanja **VR7/1-1**; {VR7/1-2} in **VR3/4** Bokalce je treba urediti tudi javno razsvetljava. Razsvetljava znotraj območja naj se uredi s svetilkami CJ 1206- 1250 NaVT, pritrjeni na kandelabrih tipa "goba". Javna razsvetljava naj se napaja iz obstoječih tipskih prižigališč javne razsvetljave ter predvidenih novih prižigališč.

22. člen

Odvoz odpadkov

Za zbiranje in odvoz odpadkov so predvideni tipski kontejnerji, postavljeni na posebnih mestih ali ob komunikacijah, dostopih.

Vsak investitor mora zagotoviti lastne kontejnerje. Za javni program se postavijo kontejnerji 600-800 l.

23. člen

Proste površine

Vse proste površine se morajo praviloma urediti in ozeleniti z avtohtonim drevjem in grmičevjem.

Ob komunikacijah naj bo drevje praviloma oblikovano v drevorede.

Večje površine za mirujoči promet morajo imeti zelenice, zasajene z drevjem z bogatimi krošnjami.

IV. ETAPNOST IZVAJANJA UREDITVENEGA NAČRTA IN ZAČASNA NAMEMBNOST ZEMLJIŠČ

24. člen

Ureditveni načrt se lahko izvaja v posameznih etapah po predhodno zaključeni fazi gradnje prometne in komunalne infrastrukture. Posamezna etapa se mora izvesti kot celota.

Etapna gradnja objektov, spremljajočih objektov in ureditev mora potekati kot zaključena in dokončna urejena celota, skladno z določili tega odloka.

Pogoj za realizacijo ureditvenega načrta predstavlja dograditev komunalnega in cestnega sistema. Komunalne ureditve se izvajajo po zaključenih celotah.

1. FAZA

- ureditev spremenjene ceste za Brdo in zgraditev dovozne poti do motela
- zgraditev kompleksa motela in športne dvorane
- izgradnja bencinske črpalke
- komunalna ureditev **VR3/4**
- ureditev igrišč krajevne skupnosti
- ureditev peš povezav.

Možna je etapna izgradnja posameznih zaključenih celot.

2. FAZA

– ureditev nove cestne povezave Cesta Dolomitskega odreda – mestna obvoznica, in sicer v dveh etapah

I. do “T” križišča s Cesto na Brdo

II. do Ceste Dolomitskega odreda z mostom čez Mali graben

– ureditev komunalne infrastrukture na območju **VR7/1-1**

– zgraditev objekta TRC – veleblagovnice

– ureditev območja gradu Bokalce

– ureditev območja ob Domu

– ureditev območja ob Domu starejših občanov

3. FAZA

– ureditev bazena **VR3/4**

– kabliranje daljnovoda.

Vsako posamezno fazo je treba izvajati z vsemi elementi zunanje ureditve in komunale.

Objekti in ureditve za varovanje okolja in protipožarno varstvo morajo biti dokončno urejeni v I. fazi urejanja posameznih območij.

V. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU UREDITVENEGA NAČRTA

25. člen

Obveznosti investitorjev so predvsem:

– pred izdajo gradbenega dovoljenja so investitorji dolžni predložiti strokovno mnenje o varstvu pri delu;

– predvideti in izvesti vse ukrepe za varovanje okolja;

– opredeliti in izvesti vse ukrepe protipožarne zaščite;

- pred izdajo lokacijskega dovoljenja so investitorji dolžni predložiti geomehansko presojo talnih razmer in zagotovilo, da gradbeni namen ne povzroča negativnih posledic na sosednje objekte in infrastrukturo;
- pri izvajanju vseh gradbenih in ureditvenih posegov (zgradbe, komunalne napeljave, prometna ureditev) je treba skrbeti, da se čimmanj poškoduje gozdno drevje in gozdna tla;
- ob ureditvi novih parkov in zelenic je treba skrbeti za obnovo vseh poškodovanih gozdnih in travnatih površin.

26. člen

Dovoljene so spremembe namembnosti objektov, ki iz vidika lokacijskih in ekoloških pogojev bistveno ne odstopajo od določil tega odloka.

Gabariti objektov opredeljeni v 10. členu niso obvezujoči, višinske kote se uskladijo z niveletami in skloni mestnih in napajalnih cest. Maksimalne višine objektov, kot so zapisane v 10. členu ostajajo v veljavi. Morebitne spremembe gabaritov objektov, ki bi nujno nastale v naslednjih fazah priprave dokumentacije za gradbeno dovoljenje so dovoljene, vendar največ + 1 m za vertikalni gabarit, medtem ko so horizontalni določeni z odmiki:

Za spremembo površin namenjenih gradnji na zahodni strani AC (ureditve funkcionalnih površin) veljajo naslednji odmiki:

- sprememba gozdnih površin za gradnjo (nizko ali visoko) je dovoljena na ta način, da je ohranjen gozdni pas v širini min. 30 m od roba ceste na Bokalce,
- sprememba gozdnih površin za gradnjo (nizko ali visoko) je dovoljena z odkikom min. 5 m od roba avtocestnega useka,
- napajalna cesta mora biti odmaknjena od obstoječega objekta na parceli št. 1522 in 1518 k.o. Brdo min. 21 m. Poteka južno od parcele št. 1523 k.o. Brdo. Visoka gradnja mora biti odmaknjena od obstoječega objekta za min. 50 m,
- sprememba gozdnih površin (ureditev funkcionalnega zemljišča) na severni strani lahko seže le do severne meje parc. št. 1529/2 k.o. Brdo.

Sprememba površin namenjenih gradnji na vzhodni strani AC je dopustna v okviru opredeljenih funkcionalnih zemljišč v ZN.

Drevesni fond, ki bo prizadet zaradi izgradnje predvidenih objektov in naprav se mora v celoti nadomestiti na območju tega ureditvenega načrta, tako da se ohrani krajinski motiv zelenega hrpta na obeh straneh avtoceste. Investitor je dolžan nadomestiti drevesni fond na degradiranih gozdnih površinah in na območjih, kjer bo z gradnjo prizadet tako, da kar največ novih urejenih površin prekrije z drevjem.

Pri vseh programih je treba zagotoviti izgradnjo normativnega števila odstavnih mest za avtomobile in sicer po naslednjih normativih:

na 50 m² koristne prodajne površine najmanj 1 mesto

na 30 m² koristne poslovne površine najmanj 1 mesto

Presojo skladnosti programov z določili tega odloka in prilagoditev gabaritov dovoljenim tolerancam opravi Mestna uprava, Oddelek za urbanizem in okolje. Investitor je dolžan, zaradi pomembnosti lokacije tega centra za Ljubljano, arhitekturne načrte pridobiti na podlagi več variant ali z javnim arhitekturnim natečajem.

Investitor mora upoštevati celovitost zasnove tega centra in skupaj z mestno občino zagotoviti istočasnost izgradnje za mesto pomembnega komunikacijskega omrežje (brv čez AC in povezovalne rekreacijske poti ter kolesarska steza).

27. člen

Obveznosti izvajalcev so:

- sočasno in usklajeno izvajanje komunalnih vodov in naprav
- izvajanje komunalne infrastrukture skladno z gradnjo objektov
- ureditvi pripadajoče javne zelene površine ob izgradnji objektov.

28. člen

Lokacijsko dovoljenje ni potrebno:

- za adaptacije, s katerimi se bistveno ne spreminjajo zunanost, zmogljivost, velikost, namen, statičnost obstoječih objektov ter vpliv na sosednje objekte.

VI. KONČNE DOLOČBE

29. člen

Ureditveni načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urbanizem in okolje,
- Upravnim enotam Ljubljana, Izpostavi Vič-Rudnik,
- krajevni skupnosti, za katero veljajo določbe tega odloka.

30. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Inšpektorat RS za okolje in prostor pri Ministrstvu za okolje in prostor.

31. člen

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

Neuradni tekst oziroma čistopis prostorskega akta "MOL-VIC\8-95-513.htm" (dne, 18.5.2010 9:59:08)

Kazalo

1. [VR7/1-1](#) ... [1](#), [4](#), [7](#), [9](#), [15](#), [18](#), [21](#), [23](#), [24](#), [25](#), [27](#), [30](#)
2. [VR3/4](#) ... [2](#), [6](#), [8](#), [11](#), [13](#), [14](#), [16](#), [17](#), [19](#), [20](#), [22](#), [26](#), [28](#), [29](#), [31](#)
3. [VR7/1-2](#) ... [3](#), [5](#), [10](#), [12](#)

Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urbanizem, Poljanska 28, p.p. 25, 1001
Ljubljana, Slovenija
[Jurij Stare, uiv.dipl.mat, dipl.inž.mat, Vodja odseka za informatiko, telefon ++386 1 306 15 35, e-mail: \[jurij.stare@ljubljana.si\]\(mailto:jurij.stare@ljubljana.si\)](#)