

Prostorski akti za območje Mestne občine Ljubljana

Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za del ureditvenega območja BP 1/3 Mladinska knjiga
(Uradni list SRS, št. 38/86 in Uradni list RS, št. 60/01)

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

Uradni list SRS, št. 38/86-1755

Uradni list RS, št. 60/01-3194

ODLOK

O SPREJETJU ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA DEL UREDITVENEGA OBMOČJA BP 1/3 MLADINSKA KNJIGA

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za del ureditvenega območja BP 1/3 - Mladinska knjiga, ki ga je izdelal Zavod za izgradnjo Ljubljane, TOZD Urbanizem - LUZ, Ljubljana, Kardeljeva ploščad 23, pod št. 3392 v septembru 1986, ter spremembe in dopolnitve odloka, ki jih je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., pod št. 43942 v februarju 2000.

2. člen

Zazidalni načrt vsebuje:

A. Grafični del

1. Prikazi iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za obravnavano območje:

- izris iz prostorskega dela družbenega plana občine za obdobje 1986 - 1990, M 1:2500.

2. Prikazi prostorskih pogojev za realizacijo planskih odločitev

- analiza obstoječega stanja, M 1:500

- vplivi, povezave in soodvisnosti s sosednjimi območji
- arhitektonsko-zazidalna situacija, M 1:500
 - funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in naprav
 - struktura gibanja pešcev
 - organizacija notranjega in javnega prometa, mirujočega prometa
 - oblikovne značilnosti
 - namembnost objektov in površin s horizontalnimi gabariti ter zunanjo ureditvijo
 - etapnost izvajanja načrta
- zasnova ureditve zelenih površin M 1:500

3. Prometna ureditev

- prometno-tehnična situacija, M 1:500
- idejno višinska regulacija, M 1:500

4. Rešitev komunalnih napeljav

- zbirni načrt obstoječih in predvidenih komunalnih napeljav, M 1:500

5. Načrt gradbenih parcel

- kopija katastrskega načrta, k.o. Bežigrad, M 1:1000
- načrt obodne parcelacije dela ureditvenega območja M 1:1000
- načrt parcelacije, M 1:1000
- načrt gradbenih parcel, M 1:500

6. Tehnični elementi za zakoličenje objektov:

- zakoličbeni načrt gradbenih linij objektov in cestnih osi, M 1:500

7. Prostorske ureditve in ukrepi za obrambo in zaščito

- zaklanjanje, urgenca, M 1:500
- obramba in zaščita, M 1:5000

B. Tekstualni del

1. Obrazložitev

- usmeritve iz srednjeročnega družbenega plana
- prostorski pogoji za realizacijo planskih odločitev
- varstvo in izboljšanje bivalnega in delovnega okolja
- rešitve infrastrukturnega omrežja
- seznam sedanjih uporabnikov zemljišč
- etapnost izvajanja načrta

2. Soglasja pristojnih organov, organizacij oziroma skupnosti

3. Ocena stroškov za izvedbo načrta

C. Grafični in tekstualni del sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta vsebuje:

Grafični del

- | | | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. | Izsek iz dolgoročnega plana - PKN | M 1:5000 |
| 2. | Izsek iz dolgoročnega plana - TTN | M 1:5000 |
| 3. | Izsek iz veljavnega zazidalnega načrta | M 1:500 |
| 4. | Kopija katastrskega načrta | M 1:1000 |
| 5. | Geodetski načrt obstoječega stanja terena,
objektov in komunalnih naprav | M 1:500 |
| 6. | Načrt predvidene rabe površin, arhitektonsko
zazidalna ureditev in prometna ureditev | M 1:500 |
| 6.a. | Prometno tehnična situacija kleti | M 1:500 |
| 6.b. | Geometrija določitve gradbene linije | M 1:500 |
| 6.c. | Urgenca | M 1:500 |
| 7. | Gradbena parcela z elementi za zakoličenje | M 1:500 |
| 7a. | Načrt gradbene parcele | M 1:500 |

- | | |
|-------------------------------|---------|
| 8. Komunalna ureditev | M 1:500 |
| 9. Analiza obstoječega stanja | M 1:500 |

Tekstualni del

1. Obrazložitev

- Pozidanost
- Prometna ureditev in dostop
- Obstoječa komunalna opremljenost
- Arhitektonsko zazidalna ureditev
- Zunanja ureditev
- Prometna ureditev
- Komunalna in energetska ureditev
- Gradbena parcela

2. Soglasja in strokovna mnenja.

II. MEJE UREDITVENEGA OBMOČJA, NJEGOVA FUNKCIJA IN POGOJI ZA IZRABO

3. člen

Meja območja, ki se ureja z zazidalnim načrtom, poteka:

- na vzhodu po parcelni meji med Labodom in Mladinsko knjigo
- na severu po osi Tolstojeve ulice
- na zahodu po osi Slovenčeve ulice
- na jugu po osi Mašera Spasičeve ulice

V območje urejanja je vključen tudi del Mašera - Spasičeve ulice od Slovenčeve ulice do Titove ceste.

Meja območja poteka na severni meji parc. št. 13/3 Slovenčeva ulica, ki je katastrska meja med k.o. Bežigrad in k.o. Brinje I. Od tu poteka proti jugozapadu po osi Slovenčeve ul. do presečišča z osjo Mašera-Spasičeve ulice. V tem presečišču zavije proti vzhodu in poteka po

osi Mašera - Spasićeve ulice, parc. št. 14/1, 10/1, 86, 90/2, 100/1 in 102 do presečišča z vzhodno mejo parc. št. 102, ki je na katastrski meji med k.o. Bežigrad in k.o. Brinje I.

V k.o. Brinje I poteka meja območja od presečišča osi Mašera-Spasićeve ulice s katastrsko mejo med k.o. Bežigrad in k.o. Brinje I. do osi Titove ceste, parc. št. 827/1, nakar se tu usmeri po osi Titove ceste proti severu do presečišča osi Titove ceste z osjo Tolstojeve ulice. V tem presečišču zavije proti vzhodu in poteka po osi Tolstojeve ulice, parc. št. 280 in 962 do presečišča z osjo Slovenčeve ulice. V tem presečišču se usmeri proti jugozapadu po osi Slovenčeve ulice do katastrske meje med k.o. Bežigrad in k.o. Brinje I, kjer zaključi v izhodiščni točki.

4. člen

Ureditveno območje sestavljajo naslednja funkcionalna in oblikovno zaokrožena ožja območja

- stanovanjsko območje
- trgovsko poslovno območje
- proizvodno skladiščno območje

5. člen

Stanovanjsko območje ob Tolstojevi ulici ohranja dosedanjo ureditev. Večji posegi, ki bi spreminjali funkcijo in obstoječo oblikovno zasnovo, niso predvideni.

6. člen

V trgovsko poslovnem območju ob Slovenčevi ulici sledi obstoječemu poslovnemu objektu SCT predvideni trgovsko poslovni objekt NAME, ki se ureja z določili obravnavanega zazidalnega načrta. Ta vsebuje funkcionalne in oblikovalske rešitve predvidenega objekta in ureditve, ki so podlaga za izdelavo tehnične dokumentacije.

Dopolnilna gradnja v trgovsko poslovnem območju je predvidena tudi proti Slovenčevi ulici do začrtane gradbene linije.

7. člen

Proizvodno skladiščno območje ob Mašera - Spasićevi ulici zaključujejo skladiščni objekt NAME in proizvodno poslovni objekt Salusa. Funkcionalne in oblikovalske rešitve predvidenih

objektov in ureditev, ki jih vsebujejo določila obravnavanega zazidalnega načrta, so podlaga za izdelavo tehnične dokumentacije.

III. FUNKCIONALNE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE OBJEKTOV IN NAPRAV OZIROMA POSEGOV V PROSTOR TER DOVOLJENE TOLERANCE

8. člen

Obstoječi objekt SCT določa zahodno gradbeno linijo trgovskega in kasneje poslovnega objekta NAME.

Severna gradbena linija objektov NAME in Salusa je oddaljena 45 m od obstoječega skladišča NAME.

Južna gradbena linija Salusa je oddaljena od severne 60 m.

Vzhodna linija objekta Salusa je dogovorno usklajena med Labodom in Salusom.

Zahodna gradbena linija predvidenega poslovnega objekta bo od obstoječega objekta SCT, oddaljena 24 m proti zahodu. Nova gradbena linija bo od obstoječega objekta NA-ME oddaljena 18 m proti zahodu.

9. člen

Vertikalni gabarit predvidenih objektov, predvsem severni proti stanovanjskim objektom ob Tolstojevi ulici, je določen na podlagi zadostnega osončenja južnih fasad stanovanjskih objektov v zimskem obdobju. Višina objektov Salusa in NAME proti severu je max. 9 m od kote obstoječih tal na koti 303,20 m.

Višina trgovsko poslovnega objekta NAME je cca 22 m od kote terena, kar pomeni smiselno izbiro višine, ki omogoča določeno vizualno zaključenost območja (vmesni vertikalni gabarit med poslovnim objektom Ljubljanskim mlekar in SCT) ob Slovenčevi ulici.

Vertikalni gabarit južnega dela objekta Salus je višji, max. 12 m od kote 303,20 m, kar zahteva sam tehnološki proces dejavnosti in optimalna izraba prostora ob dejstvu, da je južna fasada objekta bistveno bolj odmaknjena od Mašera-Spasičeve ulice.

Horizontalne gabarite odredjajo funkcije posameznih objektov v povezavi s prostorskimi karakteristikami lokacije. Horizontalni gabariti so predvideni za:

- trgovski del in poslovni del NAME: 20 x 35 metrov
- regalno skladišče NAME: 35 x 10 m

- nadstrešek nad manipulacijsko površino NAME: 35 x 10 m
- proizvodno-skladiščni del Salusa: 47 x 60 m
- poslovno upravni del Salusa: 47 x 18 m

Vertikalni gabarit predvidenega poslovnega prizidka k objektu SCT bo nekoliko nižji od obstoječega objekta in sicer bo imel etažnost 3 K + P + 3 + delno 4, tako, da bo maksimalna višina kapi na 18,50 m nad koto terena.

Horizontalni gabariti predvidenega objekta so 43,90 m x 12,00 m ± 0,50 m, kletnih etaž pa 36,22 x 53,90 m ± 0,50 m.

10. člen

Kriteriji za arhitektonsko oblikovanje objektov izhajajo iz potrebe po kvalitetnem oblikovanju in po omejitvi t.i. vizualne emisije, ki nastajajo zaradi relativno velikih obratov, neurejenih skladiščnih prostorov ipd.

Predvideni objekti pomenijo v urbanistično-arhitektonskem smislu poudarek oblikovanju zahodne fasade objektov NAME v smislu mestnega videza obcestnega prostora Slovenčeve ulice.

Severne fasade predvidenih objektov in južna fasada objekta Salus, ki meji na stanovanjsko območje, zaradi svobodnega izbora konstrukcijskega sistema gradnje ne sme biti heterogena, konstruktivni elementi se ne smejo uporabljati kot poudarjeni likovni elementi pri oblikovanju fasad.

Vsem zahtevam se najbolj približuje ploskovno oblikovanje fasade v večjih ploskvah z ravnimi horizontalnimi in vertikalnimi zaključki brez izrazitih detajlov. Enostavna ploskovna obravnava po vsej dolžini kompleksa predstavlja osnovno notranjo vez, katere monotonijo naj se prekine s premišljenimi elementi (požarni izhodi, stopnišči, vertikalnimi pasovi). Venec je poudarjen, horizontalen, tako da zakriva strešno konstrukcijo, ki poteka pri obeh objektih v različni smeri. Oblikovanje severne fasade obeh objektov je treba uskladiti po enotnih izhodiščih, ki jih je možno aplicirati tudi pri tipskih gradbenih konstrukcijah.

Barve naj bodo svetlih tonov s ciljem po nevsiljivem vklapljanju v stanovanjsko okolje.

Predvidene ograje naj bodo lahke, transparentne.

11. člen

Zelena površina med stanovanjskimi objekti ob Tolstojevi ulici in predvidenimi objekti je potrebno zasaditi z drevoredom. Drevesna vrsta naj bo breza (*Betula peedula*), ki vizuelno učinkuje kot bariera in zaradi svoje preseвне rasti ne senči prekomerno vrtov.

Med območjem Laboda in Salusa je treba prestaviti del drevoreda v območje parkirišča za potrebe Salusa, kar zaradi mladosti sadik javorje ni vprašljivo.

Zeleno površino ob obstoječem objektu NAME je treba zasaditi z dvojnimi drevoredom.

Z drevjem je treba zasaditi tudi predvideno parkirišče za potrebe NAME in dodati manjkajoča drevesa ob Slovenčevi ulici.

Manjše zelene površine in zelenice ob objektih je potrebno zasaditi s srednjevisokimi grmovnicami.

IV. REŠITVE INFRASTRUKTURNEGA OMREŽJA TER DOVOLJENE TOLERANCE

12. člen

Prometna ureditev

Obstoječa prometna infrastruktura zadošča potrebam in kapacitetam bodoče izrabe površin. Nosilki motornega prometa v smeri proti mestu sta Titova in delno Slovenčeva ulica, v smeri proti severu pa prav tako, saj imata tudi priključek na mestno obvozno cesto. Slabše so povezave v smeri vzhod-zahod Bežigrad-Šiška, kar ovira fizična determinanta kamniške proge.

Mašera-Spasićevo ulico se priključi z desno-desnim izvozom - uvozom na Titovo cesto. Ob objektu Mladinske knjige bo delno devrirana.

Obravnavani del ureditvenega območja BP 1/3 je dostopen s Slovenčeve ulice in Mašera - Spasićeve ulice.

Direktno na Slovenčevo ulico je predviden en priključek in sicer kot dostop do parkirišč in enosmeren tovorni dostop do skladišč NAMA. Parkirišči zahodno od obstoječega objekta SCT sta obstoječi z obstoječima priključkoma na Mašera - Spasićevo ulico na jugu in enim priključkom na dostopno cesto, ki se priključuje na Slovenčevo ulico. Novopredviden je priključek za osebna vozila in tovorni promet do regalnega skladišča Salus. Delno korigiran je tudi priključek do obstoječega objekta Labod.

Mirujoči promet: za obstoječi objekt SCT, obstoječe skladišče NAME in novopredvidene objekte NAME je predvidenih 134 p.m.: od tega je 80 p.m. obstoječih in 54 novopredvidenih. Za potrebe Salusa je novopredvidenih 26 p.m.

Za obstoječi in predvideni objekt SCT bo v treh kletnih etažah urejenih cca 170 PM. V nivoju terena bo z dovozom preko posebnega priključka urejenih 8 PM, ob Slovenčevi ulici bo ohranjenih 18 obstoječih PM. Za dovoz do predvidenih parkirnih mest v kletnih etažah bo urejen nov priključek na ulico Mašere Spasiča.

13. člen

Kanalizacija

Odvod odpadnih voda iz objektov NAME in Salusa se spelje v obstoječi kanal ϕ 50 po Mašera - Spasičevi ulici.

14. člen

Vodovod

V zvezi z novim proizvodno-skladiščnim programom je potrebno zgraditi nov vodovod ϕ 150 v pločniku po severni strani Mašera - Spasičeve ulice, od katere se odcepi vodovod ϕ 100 in poteka v urgentni poti ter se priključi na obstoječi vodovod ϕ 100 na Slovenčevi ulici. Omenjeni vodovod ϕ 100 ima predvideno dno hidranta in bo namenjen tudi za požarno vodo predvidenim objektom.

15. člen

Vročevod

Novi objekti NAME se bodo napajali iz obstoječe toplotne postaje, ki jo je potrebno v ta namen povečati.

Objekt Salusa se bo napajal iz obstoječega vročevoda, ki poteka iz Tolstojeve ulice v Mladinsko knjigo. Nova trasa profila DN 125 se odcepi od priključka Mladinske knjige in dalje poteka po južni strani Laboda profila DN 100 do objekta Salusa.

16. člen

Električno omrežje

Za objekte NAME in Salusa sta predvideni dve novi TP, ki sta locirani v pritličju objektov. Napajali bosta iz obstoječe TP, ki stoji na severo-zapadni strani objekta SCT.

17. člen

PTT

PTT priključka za objekte Salusa in NAME je potrebno zgraditi vzporedno z obstoječo kanalizacijo visoke napetosti iz obstoječega jaška pri vhodu Mladinske knjige.

18. člen

Javna razsvetljava

Javna razsvetljava je predvidena za nove parkirne prostore.

V. ETAPNOST IZVAJANJA NAČRTA

20. člen

1. faza:

NAMA

- trgovski del: 20 x 35 m
- regalno skladišče: 35 x 35 m
- nadstrešek nad manipulacijsko površino 35 x 10 metrov
- zunanja ureditev: v celoti razen na površini pod predvidenim objektom, ki se zatravi ali popeska

SALUS

- kompleten objekt: 47 x 60 m
- zunanja ureditev: v celoti

2. faza:

NAMA

- regalno skladišče: 55 x 35 m
- nadstrešek nad manipulacijsko površino 35 x 10 metrov

3. faza:

NAMA

- nadzidava poslovnega dela: 20 x 35 m.

VI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

21. člen

Sočasno z izgradnjo predvidenih objektov v 1. fazi je potrebno dograjevati tudi naslednje ureditve:

- obodni prometni sistem devirati Mašera - Spasićevo ulico in jo priključiti na Titovo cesto
- sanirati ventilacijsko napravo na objektu Mladinske knjige tako, da imisija pri stanovanjskih objektih ne presega 45 dB(A)
- strojne naprave prezračevalnih naprav in hladilnic predvidenih objektov ne smejo presegati 45 dB(A) imisij pred stanovanjskimi objekti
- urediti fasado obstoječega skladišča NAME
- priključiti objekt Laboda na javno vročevodno omrežje

Posamezne faze izgradnje morajo biti arhitekturno, infrastrukturno in hortikulturno zaključeno urejene. Zagotovljena mora biti dostopnost in zadostno število parkirnih mest.

Pred pričetkom gradnje je potrebno zavarovati drevesa, ki ostanejo.

VII. KONČNE DOLOČBE

22. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urbanizem in
- Upravni enoti Ljubljana, Izpostavi Bežigrad.

23. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati odlok o sprejetju zazidalnega načrta za območje zazidalnega otoka BP 5 - Bežigrad (Glasnik, št. 10/69) za območje, ki je vpisano v 3. členu tega odloka.

24. člen

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

25. člen

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