

Prostorski akti za območje Mestne občine Ljubljana

Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za ureditveno območje BS 2/1 - Zupančičeva jama in del ureditvenega območja BR 2/1 - Navje (Uradni list SRS, št. 11/87 in Uradni list RS, št. 19/2000)

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

Uradni list SRS, št. 11/87-611

Uradni list RS, št. 19/2000-875

ODLOK

o sprejetju zazidalnega načrta za ureditveno območje BS2/1 - Zupančičeva jama in del ureditvenega območja BR2/1 - Navje

I. SPLOŠNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za ureditveno območje **BS2/1** - Zupančičeva jama in del ureditvenega območja **BR2/1** - Navje, ki ga je izdelal ZIL TOZD Urbanizem LUZ, Ljubljana, Kardeljeva ploščad 23, pod številko 3497 v januarju 1987, ter spremembe in dopolnitve odloka, ki jih je izdelal MOL, Oddelek za urbanizem in okolje, pod št. 3522-312/99, v avgustu 1999.

2. člen

Vsebina zazidalnega načrta:

Tekstualni del:

1. Povzetek iz dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana z grafičnimi prikazi v M 1 : 10.000 in M 1 : 2.500

2. Prostorski pogoji za realizacijo planskih odločitev 2.1. Zazidalna situacija 2.2. Funkcionalne in oblikovalske rešitve stanovanjskih in poslovnih objektov 2.3. Promet in idejna višinska regulacija 2.4. Komunalna infrastruktura

3. Prostorske ureditve po posameznih področjih

4. Geodetsko tehnična dokumentacija

5. Etapnost graditve

6. Ocena stroškov za izvedbo načrta

7. Soglasja pristojnih organov, organizacij in skupnosti

Grafični del

1. Naravne lastnosti in ustvarjene razmere M 1 : 1000

2. Zazidalna situacija M 1 : 1000

3. Zazidalna situacija M 1 : 500

4. Tipična etaža M 1 : 500

5. Klet - 4.20 M 1 : 500

6. Klet - 7.00 M 1 : 500

7. Klet - 9.80 M 1 : 500

8. Prerezi in pogledi M 1 : 500

9. Aksonometrija M 1 : 500

10. Zelene površine M 1 : 500

11. Prometno tehnična signalizacija M 1 : 500

12. Idejna višinska regulacija M 1 : 500

13. Vzdolžni profili cest M 1 : 500/100

14. Uskladitveni načrt komunalnih vodov M 1 : 500

15. Osončenje M 1 : 1.000

16. Osončenje M 1 : 1.000

17. Zazidalna situacija I. faza M 1 : 500
18. Razporeditev programa M 1 : 500
19. Kopija katastrskega načrta M 1 : 1.000
20. Situacijski načrt M 1 : 500
21. Načrt obodne parcelacije M 1 : 1.000
22. Načrt gradbenih parcel M 1 : 1.000
23. Zakoličbeni načrt M 1 : 500

Sestavni deli zazidalnega načrta so tudi:

1. Idejne zasnove arhitekture objektov M 1 : 200
2. Idejne zasnove zunanje ureditve v M 1 : 200
3. Idejni projekti komunalnih naprav v M 1 : 500

II. OPIS MEJA OBMOČJA OBDELAVE

3. člen

Območje leži v k. o. Bežigrad. Meja se prične v severovzhodnem oglišču območja na parceli št. 1717/58 ca 21 m severno od njenega južnega oglišča in ca 1 m zahodno od njene vzhodne meje. Od tu se meja območja usmeri proti jugovzhodu, poteka po parceli št. 1717/58 do njenega južnega oglišča in se nadaljuje v isti smeri po vzhodni meji parcele št. 1724/2 in ca 6 m po vzhodni meji parcele št. 1717/57. Nato se meja območja usmeri proti jugozahodu. V tej smeri poteka v premi ca 179 m, 2 m severno od severne meje objektov - parcele 1727/1 in 1782 ter prečka parcele št. 1717/57, 1721/2, 1732/1 - Črtomirova ulica in 1794/6. V parceli št. 1795/2, ca 6 m zahodno od njene vzhodne meje se meja območja usmeri proti jugovzhodu. V tej smeri poteka v premi do severozahodnega oglišča parcele št. 1793/2 in prečka parceli št. 1795/2 in 1794/6. V severozahodnem oglišču parcele št. 1793/2 se meja območja usmeri proti severovzhodu. V tej smeri poteka ca 16,5 m, vzporedno z južno mejo objekta, parcela št. 178 in 3,5 m južno od nje, prečka parceli št. 1794/6 in 1793/2 ter se v parceli št. 1794/6 ca 1 m vzhodno od vzhodne meje parcele št. 1793/2 usmeri proti jugovzhodu. V tej smeri prečka parcelo št. 1793/2, nakar v severozahodnem oglišču objekta, parcela št. 1794/3 preide na njeno zahodno mejo in poteka po njej do loma, ki je ca 13,5 m južno od njenega severozahodnega oglišča. V tem lomu se meja območja usmeri proti jugozahodu, poteka ca 3,5 m, nakar se usmeri proti jugu. V tej smeri poteka meja območja ca 0,5 m vzhodno in paralelno z zahodno mejo parcel št. 1779/1, 1783/2 in 1754/16. V parceli št. 1754/16 se meja območja ca 20 m južno od njene severne meje usmeri proti vzhodu, poteka v tej smeri ca 1,5 m, nakar se ponovno usmeri proti jugu. V tej smeri poteka v parcelah št. 1754/16 in 1759/4 do

loma v parceli št. 1762/4, ki je ca 2 m južno od njene severne meje in ca 0,5 m vzhodno od njene zahodne meje. V tem lomu se meja območja usmeri proti jugovzhodu pod kotom ca 136° in poteka ca 9,5 m, nakar se usmeri proti jugu, poteka v parceli št. 1762/4, prečka njeno južno mejo ca 0,5 m zahodno od njenega jugovzhodnega oglišča. Po prečkanju južne meje parcele št. 1762/4 poteka meja območja v isti smeri proti jugu še 0,5 m, nakar se pod pravim kotom usmeri proti zahodu. V tej smeri poteka paralelno z južno mejo parcele št. 1762/4 do presečišča s podaljškom zahodne meje parcele št. 1753/6, oziroma vzhodne meje Neubergerjeve ulice. V tem presečišču se meja območja usmeri proti jugu in poteka po zahodnih mejah parcel št. 1753/6, 1753/5, 1753/19, 1753/18, 1753/17, 1753/16, 1753/15, 1753/14, 1753/13, 1753/12 in 1753/4 do jugozahodnega oglišča parcele št. 1753/4. V jugozahodnem oglišču parcele št. 1753/4 se meja območja usmeri proti jugovzhodu pod kotom ca 155°, poteka v tej smeri ca 30 m do loma v parceli št. 1748 in prečka parcele št. 1753/11, 1753/10, 1753/9 in 1753/8. Nato se meja območja v lomu parcele št. 1784 usmeri proti zahodu, prečka parcele št. 1753/2, 1760/2, Neubergerjevo ulico 1761/1 in 1763, nakar se lomi v parceli št. 1755, ki je ca 17,5 m vzhodno od njene zahodne meje, oziroma 7 m vzhodno od zahodne meje objektov v parceli št. 1766 in ca 15,5 m severno od njene južne meje, oziroma severne meje Vilharjeve ceste. V lomu v parceli št. 1766 se meja območja usmeri proti severu, poteka ca 5 m, nato proti severovzhodu in poteka ca 11 m, nakar se v parceli št. 1763 usmeri proti zahodu. V tej smeri ponovno prečka parcelo št. 1766 in se v parceli št. 1767 ca 6 m zahodno od njene vzhodne meje in ca 4,5 m južno od njene severne meje usmeri proti severovzhodu. V tej smeri prečka parcele št. 1763, 1761/3 in 1761/2, nakar se v presečišču s severno mejo parcele št. 1761/2, ki je ca 18 m zahodno od njenega severovzhodnega oglišča meja območja usmeri proti severozahodu. V tej smeri poteka do severozahodnega oglišča območja, ki je ca 4 m vzhodno od jugozahodnega oglišča parcele št. 1919/2 in ca 2 m južno od njene južne meje ter prečka parcele 1786/2, 1809, 1808/1, 1811, 1812, 1808/3, 1808/4 in 2235 - Linhartova cesta. V severozahodnem oglišču območja se meja območja usmeri proti severovzhodu, poteka vzporedno z osjo Linhartove ceste in ca 23 m južno od nje ter prečka parcele št. 1807, 1806, 1798, 1799, 1800, 1794/1, 1797/1, 1797/2, 1732/2, 1762/2, 1725/2, 1723/3, 1717/49 in 1723/1 ter se zaključi v izhodiščni točki, ki je na parceli št. 1717/58.

III. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE IN TOLERANCAMI

4. člen

V ureditvenem območju **BS2/1** je predvideno 1018 stanovanj s poprečno površino 60 m². Predvideno strukturo je možno spreminjati v korist večjih stanovanjskih enot, vendar v okviru istih površin.

Minimalno 30 % pritličij stanovanjskih zgradb je izrabljenih za gostinsko-trgovske, delovne in podobne lokale za potrebe stanovalcev.

Stanovanjski objekti so grupirani v štiri kareje, en stanovanjski objekt pa stoji prosto.

5. člen

Poslovni program je predviden predvsem ob Robbovi in Vilharjevi cesti ter delno v parku ob Linhartovi cesti in v centralnem koničnem delu zazidave. Služi delno potrebam stanovalcev četrti, v večji meri pa potrebam razširjenega centra mesta.

Vrtec za 180 otrok, trgovina osnovne preskrbe in večnamenska dvorana KS, ki v dopoldanskem času služi kot pokrita tržnica za potrebe stanovalcev, so v osrednjem koničnem delu. V polkrožnem delu kleti pod severno in južno piazzetto je predviden skupni prostor za stanovalce in hišne svete.

Namesto vrtca (VVZ) za 180 otrok, je možno ob Vurnikovi ulici postaviti objekt za stanovanjsko in spremljajočo javno rabo brez gostinskih lokalov, etažnosti K + P + 1. Jugozahodni vogal območja BS 2/1 pa je mogoče izrabiti za hotel apartmajskega tipa.

Ob Robbovi cesti so poslovne stavbe s trgovsko-gostinskim programom v pritličju in eventualno prvem nadstropju. Poslovni objekti ob južnem delu Robbove ceste so lahko tudi poslovno-stanovanjski, s stanovanji v nadstropjih. Kupci poslovnih prostorov in stanovanj morajo ob nakupu poslovnih prostorov oziroma stanovanj obvezno kupiti ustrezno število parkirnih mest v kletnih etažah. Namembnost garaž oziroma parkirnih mest v kletih se naknadno ne sme spreminjati.

Na osončeni strani Robbovega trga je večji gostinski lokal z loggio.

Ob Vilharjevi cesti je poslovno-trgovski objekt z garažno hišo v kleti, kjer bo tudi 120 parkirnih mest za potrebe železniške postaje.

Ob Linhartovi cesti sta dva večja in štiri manjši paviljoni z reprezentativnim poslovnim programom.

Razporeditev drobnega poslovnega programa v pritličjih je prikazana na posebni grafični prilogi. Možne so smiselne zamenjave programov v skladu s stališči koordinacijskega odbora in občinskega komiteja za družbenoekonomske odnose.

6. člen

Podzemne etaže so izrabljene za parkirišča, skladišča in pomožne prostore. Načeloma ima vsak program oziroma investitor svoje potrebe pokrite v okviru lastne parcele. V prvi podzemni etaži znotraj obeh južnih stanovanjskih karejev je možno urediti poslovne prostore, ki so osvetljeni preko svetlobnikov - manjših poglobljenih atrijev.

7. člen

Parkirne površine so pod nivojem terena tako za potrebe stanovalcev kot za potrebe zaposlenih in obiskovalcev. Le okoli 10 % parkirišč je predvidenih na nivoju.

8. člen

V območju **VS2/1** je predvidenih skupno 250.000 m² neto etažnih površin pod terenom in nad njim. Etažne površine se lahko spreminjajo v okviru toleranc, ki jih dopušča ta odlok.

9. člen

Zahtevana je visoka kvaliteta graditve v smislu kvalitetne arhitekture, podrejene urbanističnemu konceptu, v smislu gradnje in izbora materialov ter v smislu zunanjih ureditev. Tehnologija gradnje se mora podrediti urbanistično-arhitektonskemu konceptu in funkcionalnim zahtevam.

10. člen

Del območja **BS2/1**, ki ga obravnava ta zazidalni načrt, je zasnovan kot zelena poteza ob Linhartovi cesti. Intenzivno zazelenjene so tudi notranjosti stanovanjskih karejev ter funkcionalna površina vrta.

11. člen

V območju **BS2/1** so trije večji in trije manjši trgi ter ulice, ki so pretežno tlakovani in opremljeni z zelenjem in urbano opremo.

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE S TOLERANCAMI

1. Horizontalni gabariti

12. člen

Horizontalni gabariti (odmiki in smeri zazidave) so definirani z osnovno zakoličbeno mrežo. Možne so tolerance v okviru debeline fasade.

Osnovo četrti tvorijo štiri stavbni bloki - kareji, od katerih vzhodna dva merita 117/84 m, zahodna dva pa 117/86 m. Morebitne manjše razširitve objektov gredo v notranjost karejev. Možne so tolerance pri oblikovanju vogalov, vendar le-ti v pritlični etaži ne smejo segati preko parcelne meje.

Smer zazidave obeh severnih karejev določa Linhartova cesta, obeh južnih karejev pa Vilharjeva cesta. Gradbene linije sledijo že začetim linijam, ki jih določajo objekti vzhodno od Neubergerjeve ulice: na severu liniji stanovanjskih blokov ob Linhartovi cesti ter na jugu liniji objektov ob Hacquetovi ulici. Vsi štiri kareji so ob stranicah S-J oblikovani tako, da tvorijo severno in južno ovalno piazzetto na Hribarjevi ulici ter dva zamika ob Neubergerjevi ulici.

Konični del v sredini četrti sestoji iz enega kareja ter dveh trgov (Robbovega in Srednjega trga), ki sta ločena s poslovno trgovskim objektom.

Smeri zazidave v kareju so vzporedne Linhartovi cesti na severu (VVU) in Vilharjevi cesti na jugu (mala obrt, ateljeji), objekt na zahodni stranici pa je pravokoten na simetralo teh dveh smeri. Enako smer zazidave ima tudi objekt med obema trgoma z zaokroženo zahodno fasado.

Horizontalni gabariti predela med Hacquetovo in Vilharjevo cesto sledijo konstrukcijskemu rastru garažno-skladiščnega objekta pod nivojem terena 7,2/8,5 m (alternativno 7,5/8,5 m). Tri raste v smeri proti jugu obsega podaljšek Hacquetove ulice, pet rastrov pa trgovsko-poslovni in higienski objekt s tremi notranjimi atriji.

Južna gradbena linija ostaja v primeru spremembe rastra na istem mestu.

Razširjeno pritličje ob južnem delu Robbove ceste vključuje manjše atrije oziroma svetlobnike, ki segajo do nadstropja ali do pritličja. Število, razporeditev in oblikovanje teh atrijev se lahko prilagaja potrebam uporabnikov.

Omejitev je raster nosilne konstrukcije garaž pod nivojem terena 7,2/8,5 m, ki določa tudi smer zahodne gradbene linije in sicer 1 : 4 rastra oziroma 8,5 m: 4 X 7,2 m (28,8) oziroma 73,5 stopinj.

Del območja južno od Hacquetove ulice ni zazidan in tvori Hotelski trg.

Hotelski stolp s sobami je dvignjen nad teren in leži v podaljšku zahodne stranice južnih stanovanjskih karejev.

Zeleni pas ob Linhartovi cesti ostane nezazidan z izjemo dveh večjih paviljonskih objektov s poslovnim programom in štirih manjših paviljonov z gostinskim programom ob novi Robbovi in Topniški ulici. Objekti so postavljeni v osi zelenega pasu, ki je 40 m oddaljena od severnega roba zazidave. Večji paviljoni so veliki 20/20 m, manjši pa 8/8 m. Večji paviljoni so v pritličju prehodni za javnost. Širina prehoda naj bo najmanj 3 m z razširitvijo v sredini.

Širina koridorja Neubergerjeve ulice je 35 m, Hribarjeve in Plečnikove ulice pa 18 m. Širina koridorja Hacquetove ulice je 21,6 m (alternativno 20 m). Vzdolž vzhodne strani Hribarjeve ulice so v uličnem prostoru 3 m široke arkade.

Odmik zazidave od roba cestišča nove Robbove je 21 m. V južnem delu se odmik nekoliko povečuje, vendar ureditev obrobja ceste sledi gradbeni liniji objektov. Podzemne etaže gredo lahko preko te gradbene linije, pri čemer je treba upoštevati odmike od komunalnih vodov vzdolž Robbove ceste.

Odmik gradbene linije od roba cestišča rekonstruirane Linhartove ceste je 71 m, kar vključuje tudi zeleni pas.

Vogalna stavba na križišču Linhartove ceste in Vojkove ulice je lahko do 5 m odmaknjena od zahodne gradbene linije, vendar mora biti pritličje vsaj 50 % arkadirano (javno).

Preko zahodne gradbene linije sega tudi nekoliko dvignjena poljavna loggia na Robbovem trgu, ki bo urejena kot gostinska terasa.

2. Vertikalni gabarit

13. člen

Etažnost stanovanjskih objektov je $P + 4 + M$, pri čemer so P stanovanja v visokem pritličju ali lokali v nivoju z 1,5 stanovanjske etažne višine, M pa mansardna stanovanja, odmaknjena od venca za 2 m v notranjost kareja.

Etažnost prečno postavljenih stanovanjskih objektov ob severni in južni piazzetti ter ob obeh zamikih Neubergerjeve ulice je $P + 4$ in pada proti notranjosti kareja do $P + 3$. Vse stanovanjski objekti imajo dvigala od obeh podzemnih etaž in pritličja do četrtega nadstropja. Visoko pritličje je dostopno po klančinah iz notranjosti kareja.

Etažnost poslovnih objektov ob Robbovi cesti je $P + 6$ z razširjenim pritličjem do višine $P + 1$ v južnem delu, pri čemer je P dvojna normalna višina pisarniških prostorov. Etažnost je možno povišati do največ $P + 8$, pri čemer je potrebno proporcionalno povečati program v podzemnih etažah.

Etažnost hotela je $P + 3$ do $P + 8$ v najvišjem delu, razširjeno pritličje pa je visoko $P + 1$.

Vogalni objekt ob križišču Linhartove ceste je visok $P + 5$.

Objekti ob Robbovem trgu so visoki $P + 6$, pri čemer je P enako kot pri stanovanjskih objektih 1,5 normalne stanovanjske etaže.

Objekti južno od Hacquetove ulice so visoki od P do $P + 2$, kjer je P 1,5 normalne stanovanjske etaže. Etažnost je možno povečati do največ $P + 3$.

VVU in ateljeji oziroma objekti male obrti so enonadstropni ($P + 1$).

Večji paviljoni v zelenem pasu ob Linhartovi cesti so enonadstropni, manjši pa pritlični.

3. Podzemne etaže

14. člen

Pod vsemi objekti so predvidene tudi podzemne etaže za pomožne programe ter parkirišča. Podzemne etaže vseh objektov v severnem ter vseh objektov v južnem delu so višinsko med seboj usklajene zaradi funkcionalnih povezav med posameznimi objekti pod terenom.

Kote posameznih podzemnih etaž, od katerih je prva višja, drugi dve pa nižji, so podane orientacijsko na višinah - 4,20 - 7,00 - 9,80 m. Natančni nivoji bodo določeni z idejnim projektom severnega in južnega dela.

V obeh severnih stanovanjskih karejih sta možni do dve podzemni etaži, ki s parkirišči segata delno v notranjost kareja. Za parkirišča je uporabljen tudi prostor med obema severnima karejema pod Hribarjevo ulico. Podzemna etaža meri 1,5 normalne stanovanjske etažne višine tako, da so pod stanovanji v visokem pritličju dve kleti.

V obeh južnih stanovanjskih karejih sta predvideni dve podzemni etaži, možne pa so tudi tri, če se bo našel ustrezen program. Celoten prostor pod obema stanovanjskima karejema in Hribarjevo ulico je enako podkleten.

Višina prve podzemne etaže je enaka kot v severnem delu in je lahko delno izrabljena za skladišča trgovin ali celo delovne prostore okoli dveh poglobljenih atrijev - svetlobnikov. Druga podzemna etaža in morebitna tretja imata normalno etažno višino.

Poslovni objekti ob Robbovi cesti imajo dve oziroma tri podzemne etaže. V severnem delu segajo izpod objekta proti cesti 12 m, v notranjost kareja pa 7,5 m. V južnem delu segajo podzemne etaže izpod objekta v notranjost kareja 13 m, proti ulici pa pod razširjenim pritličjem 12 do 29 m. Na poslovne objekte se lahko navežejo tudi neizrabljeni deli podzemnih etaž pod stanovanjskimi kareji.

Hotelski objekt ima pod razširjenim pritličjem tri podzemne etaže, ki so razširjene v del južno od Hacquetove ulice.

Poslovno trgovski objekt med Hacquetovo in Vilharjevo cesto ima tri podzemne etaže, ki segajo pod novo Hacquetovo ulico vse do južnega roba stanovanjskih karejev. Ostali objekti imajo lahko kleti pod zazidanimi površinami.

Pod objekti, kjer sta predvideni dve podzemni etaži, je dovoljena še tretja, če se za to pojavi interes.

4. Idejna višinska regulacija

15. člen

Idejna višinska regulacija utrjenih površin obravnavanega območja upošteva že obstoječo zazidavo za vzhodu ob Neubergerjevi ulici, Linhartovo cesto, ki bo niveletno ostala v principu na istem nivoju, novo Vilharjevo cesto, za katero je izdelan idejni projekt ter Robbovo cesto kot povezavo Vilharjeve in Linhartove ceste.

V grafični prilogi so višinske kote podane kot izhodiščne idejne kote posameznih platojev za nadaljnjo projektno obdelavo. Severni plato je na absolutni višini 298 m, južni plato pa na višini 297,50 m. Nivo vozišča je 10 cm nižje, nulta kota objektov pa 10 cm višje.

5. Zelene javne odprte površine

16. člen

Zelene površine se nahajajo predvsem v notranjosti karejev. Z intenzivnejšo zazelenitvijo in opremo je maksimalno povečana uporabnost teh površin. Pri načrtovanju zelenih površin je treba upoštevati, da leži bodoča četrt neposredno ob novem parku na zahodu in severu. Te parkovne površine so namenjene tudi prebivalcem nove četrti.

Ureditve notranjosti karejev so programske poenotene, oblikovno pa različne. Vsi štiri kareji so prehodni in javni ter imajo dostop za vzdrževalna vozila minimalne širine 3 m.

Površine so deljene na povsem javno območje ob vstopih in glavnih prometnih smereh skozi kareje, namenjene tako zadrževanju odraslih kot dinamični igri otrok in na intimnejše območje ob objektih, ki je dvignjeno za 1,2 m od nivoja tal. Ob izhodih iz stanovanjskih objektov so urejena počivališča in oprema za najmlajše otroke. Ob stanovanjih so vrtovi kot podaljški stanovanj. Zunanje ureditve so oblikovane tako, da služijo hkrati različnim kategorijam stanovalcev. V vsakem kareju je večje večnamensko igrišče velikosti okoli 20/20 m ter dve igrišči za najmlajše na dvignjenem delu, poleg tega pa še več širših utrjenih poti. Notranjost karejev ima javno razsvetljavo.

Vse zunanje površine so urejene brez arhitektonskih ovir, da so dostopne tudi invalidskim vozičkom. Zasebni vrtovi, ki so na nivoju visoko pritličnih stanovanj, so dostopni po klančinah iz notranjosti karejev. Dvignjeni zasebni vrtovi so tudi ob Neubergerjevi ulici in Zeleni poti.

Široka zelena poteza ob Linhartovi cesti je po programu in po oblikovalski zasnovi razdeljena na več vzdolžnih pasov. Gosta zasaditev na obrobju ustvarja vizuelno zaprt prostor.

Ob novi Linhartovi ulici so parkirišča, ki so prekinjena z manjšimi zelenicami, proti promenadi pa so ločena z gosto živo mejo.

Zeleni pas ob Linhartovi cesti je opremljen s počivališči, z dvema igriščema za najmlajše, fontanami, skulpturami, tlakovanimi površinami in osno postavljeno javno razsvetljavo ter šestimi paviljoni s poslovnim programom. V vzhodnem delu je balinišče za potrebe krajanov. Vse javne površine vzdržuje komunalna služba. Notranjosti karejev so ravno tako javne površine. Točna razmejitev med objektom in javnimi površinami bo narejena na osnovi idejnega projekta in arhitekture in zunanje ureditve in sicer po načelu, da zasebni stanovanjski vrtovi pripadajo objektu.

V oblikovanju zunanje ureditve so dopustne manjše spremembe, vendar mora ostati zahtevnost na nivoju idejnih zasnov v M 1 : 200.

V primeru, ko se namesto vrta predvidi poslovno-stanovanjski objekt, se proste površine izven 4 m pasu ob objektu, namenijo za javno zelenico in športne površine.

6. Oblikovanje objektov

17. člen

Idejne rešitve objektov, ki so izdelane v merilu 1 : 200 bodo avtorji prilagodili potrebam konkretnih investitorjev tako, da bodo upoštevali zahteve zazidalnega načrta in značilnost arhitektonskega koncepta posameznega objekta.

Oblikovanje objektov je podrejeno urbanistični zasnovi tako, da soustvarja določeni značaj zunanjih prostorov (trgov in ulic):

1. notranjost stanovanjskih karejev je oblikovana kot stanovanjski ambient z razgibanimi fasadami, balkoni, solariji, naravnimi materiali in svetlimi barvami. Fasade se od umaknjenih mansard z razgibano streho preko vertikalnega srednjega dela in dvignjenih zasebnih vrtov ter poljavnih otroških igrišč v pritličju amfiteatralno spuščajo v notranjost karejev;

2. fasade stanovanjskih objektov, ki tvorijo fasade ulic, so nečlenjene ter izvedene v plemenitejših, trajnih materialih, kot je na primer umetni kamen ali opeka in v temnejših barvnih odtenkih. Pritličja in venci so vidno ločeni arhitekturni elementi, kar pomeni različnost v materialu, oblikah in barvi. Fasade tipičnih etaž so načeloma enotno oblikovane. Vhodi v objekte so jasni in oblikovno poudarjeni;

3. Robbov trg je oblikovan z raznolikimi arhitekturnimi tipi, ko so stolp, vrata, loggia in podobno, ki ustvarjajo vtis organsko raščenelega ambienta;

4. Srednji trg je obdan s strožjo arhitekturo tržnic in arkadami, raznolikost pa bo dosežena z urbano opremo, še bolj pa s stojnicami v času trgovanja;

5. obrobje parka, to je fasada Robbove ceste, je oblikovana kot »kolonada v velikem merilu« torej kot ritmično ponavljanje vertikalnih elementov v obliki »velikega oboka«. Vogali so v oblikovanju in v masah poudarjeni;

6. vertikalni poudarek hotelske stavbe je oblikovan kot velemestna stavba s kvalitetno industrijsko izdelano fasado, ki pa ji je dodanih nekaj »osebnih« elementov. Kot tak simbolično povezuje Hotelski trg in celotno četrt z ožjim poslovnim centrom mesta.

Vhodi v stanovanjske objekte imajo dosledno dostope z obeh strani (ulice in dvorišče). V nivoju terena so urejeni prostori za otroške vozičke, kolesa in skupne prostore za smeti za več objektov na vogalih karejev.

Vsa komunikacijska jedra v stanovanjskih objektih so enaka, vsebujejo stopnišče, dvigalo in ventilacijske jaške za prezračevanje parkirišč.

Konstrukcija stanovanjskih objektov je enotna, z vzdolžnimi stenami in razpetino 6 metrov ter s prečnimi zavetrovalnimi jedri razpetine 5 metrov. Princip je potrebno ohraniti v vsaki

tehnologiji gradnje, ker omogoča fleksibilno rabo stanovanja in spremenljivo strukturo stanovanj. Konstrukcija vmesnih kleti v karejih je skelet v mreži, ki je enotna za celotno naselje.

Strehe stanovanjskih objektov so načeloma enokapne in nagnjene v notranjost karejev.

Vogali karejev so oblikovno poudarjeni, na Srednjem trgu z vogalnimi elementi »erkerji«.

Zaradi varovanja bivalnega okolja pred hrupom je potrebno v skladu z izdelano študijo na zunanjih fasadah stanovanjskih karejev predvideti zadostno zvočno izolacijo oken ob istočasni uporabi prezračevalnih odprtin z zadostnim zvočnim dušenjem, razen za prostore, ki za hrup niso občutljivi, kot so na primer kuhinje, sanitarije in hodniki.

V. POGOJI GLEDE KOMUNALNEGA UREJANJA

1. Kanalizacija

18. člen

Sistem kanalizacije na območju ureditve je mešan. Na zahodni in vzhodni strani območja potekajo že obstoječi zbirni kanali Ø 140 cm in Ø 50 cm, na južni strani zazidave pa zbiralnik A 3 - Ø 120/80 cm in zbiralnik A 4 - Ø 210 cm. S predvideno zazidavo pod nivojem terena in poglobitvijo nove Robbove ceste se prekinja potek obstoječega zbirnega kanala Ø 140 cm in zbiralnika A 3 - Ø 120/180 cm. Kanal Ø 140 cm se prestavi v traso ob novi Robbovi cesti in obstoječi profil zamenja z večjim, to je Ø 180 cm.

Zbiralnik A 3 se zaradi poglobitve nove Robbove ceste prestavi in pod cesto izvede prehodni objekt. Prestavitev se izvede v II. fazi, sočasno z gradnjo podvoza.

Vso odpadno vodo iz kletnih prostorov se na javni kanal priključuje preko črpališč. Padavinsko vodo iz utrjenih površin in streh objektov je potrebno priključiti gravitacijsko na najbližji predviden ali obstoječi kanal.

Od železniške postaje do Ljubljance bo potrebno zgraditi nov zbiralnik Ø 210 cm vzporedno s traso zbiralnika A 4.

Kanalizacijski priključek-črpališče iz interne kanalizacije je vezan na sekundarno kanalizacijo, ki je predvidena v raščnem terenu in cestnih površinah.

2. Vodovod

19. člen

Obstoječi vodovodi potekajo:

- po Vilharjevi cesti - Ø 150 cm
- po Črtomirovi ulici - Ø 80 - Ø 100 cm
- po Linhartovi cesti - Ø 300 cm in Ø 80 cm

Zgraditi je potrebno primarni vodovod Ø 200 in Ø 300, delno po Vilharjevi cesti do Šmartinske ceste ter vodovod Ø 300 po Linhartovi ulici od Topniške ulice do vodovoda Ø 500 po Flajšmanovi ulici.

Znotraj zazidalnega otoka so predvideni sekundarni vodovodi dimenzij od Ø 150 do Ø 250. Priključek se izvede pri vsakem vhodu v objekt. Priključek je predviden od sekundarnega omrežja do vodovodnega števca.

Za požarno varnost je predvideno ustrezno hidrantno omrežje.

3. Elektro omrežje

20. člen

Za potrebe nove zazidave je potrebno zgraditi šest novih transformatorskih postaj in 10 KV povezave. Vse TP so tipske izvedbe, od katerih se dve nahajata v I. kleti objekta, štiri v pritličju predvidenih objektov, ena TP na severni strani območja je prostostoječa.

Predvidene kableske povezave bodo potekale preko obravnavanega območja do obstoječega RTP Bežigrad. Projektirani kabli bodo potekali v kabelski kanalizaciji.

Priključki so predvideni od novih trafo postaj do električne omarice pri vsakem objektu.

4. Vročevod

21. člen

Obstoječe vročevodno omrežje poteka na severu ob Linhartovi cesti ter na zahodu ob Robbovi cesti (DN 500 in DN 700).

Predvidena je zamenjava in povečava obstoječega vročevoda DN 500 ob Linhartovi cesti in izgradnja paralelnega vročevoda vzdolž že obstoječega vročevoda DN 700 ob Robbovi cesti.

Področje bo oskrbovano preko magistralnega vročevodnega omrežja ob Robbovi ulici z izgradnjo dveh napajalnih vročevodov v notranjosti področja zazidave ter z izgradnjo razdelilnega in priključnega vročevodnega omrežja znotraj samega področja zazidave.

Napajalna vročevoda sta dimenzije DN 200, ostali vročevodi DN 150 in DN 200. Trase potekajo v raščenem terenu in prometnih površinah ter pod stropom kleti do toplotnih postaj.

Kolikor bo pričetek gradnje na severno vzhodni strani je možen priključek oziroma napajalni vročevod DN 200 od obstoječega vročevoda DN 500 na Linhartovi cesti.

Kot priključek se upošteva toplotno postajo in traso do priključnih jaškov oziroma odcepov na sekundarnem vodu.

5. Plin

22. člen

Za oskrbo področja s plinom je predvidena navezava na obstoječe plinovode, podaljšana plinovoda po Vilharjevi cesti ter izgradnja sekundarnega in priključnega plinskega omrežja znotraj same zazidave.

Potek razvodnega omrežja je predviden po utrjenem terenu izven objektov, trase priključnih plinovodov pa so predvidene pod stropom kletnih etaž.

Predhodne kapacitete napajalnih plinovodov so Ø 150. Potekajo po Hribarjevi ulici in Vilharjevi cesti ter so navajeni na obstoječe plinsko omrežje.

Plinski potrošniki bodo oskrbovani prvenstveno z zemeljskim plinom, mešani plin (propan - butan - zrak) pa bo služil le kot rezerva v primeru morebitnih izpadov zemeljskega plina in za kritje zimskih konic. Oba plina sta med seboj zamenljiva. Nadtlak plina v omrežju bo 0,1 bar.

Plin se bo uporabljal le za kuho. Za ogrevanje in pripravo sanitarne tople vode bodo objekti oskrbovani z daljinskim sistemom ogrevanja.

Vsi priključni plinovodi so dimenzij manjših od Ø 150.

6. PTT omrežje

23. člen

Za potrebno primarno telefonsko omrežje je potrebno zgraditi novo kabelsko kanalizacijo po desni strani Titove ceste in Vilharjevi cesti (končna faza).

Trasa kabelske kanalizacije mora biti usklajena z zazidalnim načrtom za prometno glavo.

V I. fazi je možna navezava na ATC Bežigrad preko obstoječe kabelske kanalizacije na Linhartovi cesti.

Priključki so predvideni od razvodne omarice oziroma jaška pri objektu do telefonske naprave.

7. Javna razsvetljava

24. člen

Podrobne splošne in tehniške zahteve za izvedbo javne razsvetljave so razvidne iz priloženih pogojev Komunalnega podjetja Ljubljana - TOZD Projektiva in iz idejnih rešitev v priloženi grafični situaciji.

8. Kabelska televizija

25. člen

V ureditvenem območju je predvideno tudi omrežje za kabelsko televizijo, prikazano v posebnem projektu.

VI. POGOJI GLEDE PROMETNEGA UREJANJA

1. Obočne ceste

26. člen

Normalni profil štiripasovne Vilharjeve ceste ima vozišče 2 X 3,25 m z vmesno zelenico in stranskimi zelenicami širine 2-3 m, enostransko kolesarsko stezo širine 2,6 m na severni strani in peščeve površine, ki se prilagajajo obrobni zazidavi.

Na obravnavanem območju so predvidena polna semaforizirana križišča s posebnimi pasovi za leve zavijalce in sicer z Robbovo, Hribarjevo in Neubergerjevo ulico.

Avtobusno postajališče za MPP je predvideno v sklopu ureditve križišča Vilharjeve ceste in Neubergerjeve ulice.

Linhartova cesta

Normalni profil Linhartove ceste predvideva ureditev štiripasovnega vozišča 2 X 3,25 m z vmesno zelenico in obojestransko zelenico 2-3 m, obojestranskimi kolesarskimi stezami in dodatno zelenico kot drevored na južni strani širine 3,5 m z obojestranskimi peščevimi površinami.

Na Linhartovo cesto se priključujeta v polnih semaforških križiščih s posebnimi pasovi za leve zavijalce Vojkova oziroma Robbova in Topniška cesta. Med obema križiščema se priključuje v T križišču Neubergerjeva ulica.

Avtobusna postajališča so na Linhartovi cesti predvidena za smer vzhod v križišču z Neubergerjevo in za smer zahod v križišču s Topniško cesto.

Robbova cesta

Robbova cesta bo v prvi fazi služila kot podaljšek Vojkove ceste. V končni fazi izgradnje prometnega središča bo možna podzemna povezava z Resljevo cesto. Pešce bo povezovala z Resljevo cesto brvica preko tirov in podhod pod njim. Brvica se lahko naveže neposredno na razširjeno pritličje hotela, podhod pa se izteče v poglobljen atrij hotelskega trga. Na Robbovo cesto se priključujeta dve stanovanjski ulici in sicer Plečnikova s semaforiziranim križiščem, nova Linhartova ulica, ki poteka ob severnem robu zazidave in Hacquetova ulica.

Normalni profil Robbove ceste ima vozišče širine 9 m z vzdolžnim parkiranjem širine 2 m ob vzhodnem robu ceste. Semaforizirana križišča so predvidena v križiščih z Linhartovo in Vilharjevo cesto.

Na novi Robbovi cesti je predviden avtobusni promet kot posledica načrtovanega novega Prometnega središča Ljubljane. Avtobusni postajališči sta predvideni ob semaforiziranem križišču s Plečnikovo ulico.

Neubergerjeva ulica

Križišči Neubergerjeve ulice z Vilharjevo in Linhartovo cesto sta semaforizirani. Na Neubergerjevo ulico se s strani novo predvidene zazidave priključijo sledeče stanovanjske ulice oziroma uvozi: Hacquetova, Plečnikova, Zelena pot, Linhartova ulica in dva uvoza oziroma izvoza v garaže pod nivojem terena.

Normalni profil Neubergerjeve ima vozišče širine 6 m, ob levem in desnem robu vozišča je predvideno parkiranje. Pri pravokotnem parkiranju je potreben vmesni prostor širine 2 m med parkingom in robom vozišča. Vzdolžno parkiranje je širine 2 m.

2. Stanovanjske dovozne ulice

27. člen

Nova Linhartova ulica

Ulica poteka vzporedno z Linhartovo cesto, severno od predvidene zazidave. V predelu novo predvidene zazidave omejuje pretok vozil prometna signalizacija. Poleg signalizacije so omejitve tudi na samem vozišču in sicer betonska korita in rampe, ki onemogočajo prehitro vožnjo. Z nove Linhartove ulice je predviden uvoz v podzemne etaže poslovnih objektov. Normalni profil ceste ima vozišče širine 6 m in pravokotno parkiranje ob severnem robu vozišča globine 5 m. Od križišča Linhartove ulice z Neubergerjevo ulico pa do Topniške ulice je predvidena povezava v istem profilu.

Zelena pot

Širina cestišča je 6 m z obojestranskim vzdolžnim parkiranjem širine 2 m. Predvidena je kot stanovanjska ulica ter dostavna pot do trgov in v srednjem koničnem delu zazidave.

Plečnikova ulica

Ulica je predvidena kot povezava Robbove ceste in Neubergerjeve ulice. V križišču Plečnikove in Hribarjeve ulice so predvidene rampe za zmanjšanje hitrosti vozil, na kar sicer opozori vertikalna prometna signalizacija. S Plečnikove ulice je v zahodnem delu predvidena rampa kot uvoz oziroma izvoz v podzemne etaže poslovnih objektov. Normalni profil Plečnikove ulice ima vozišče širine 6 m in vzdolžno parkiranje širine 2 m, ki je v vzhodnem delu obojestransko.

Hacquetova ulica

Na zahodu je predvidena povezava z Robbovo cesto, na vzhodu pa preko križišča z Neubergerjevo, s Črtomirovo in Novakovo ulico. S Hacquetove ulice je predviden tudi priključek na Vilharjevo cesto. Uvoz v podzemne etaže hotela in poslovnega dela ob Vilharjevi cesti je predviden s Hacquetove ulice. Tovorni uvoz in izvoz za potrebe poslovnega dela je s priključka na Vilharjevo cesto. Normalni profil ceste ima vozišče širine 6 m z obojestranskim vzdolžnim parkiranjem širine 2 m. V križišču s Hribarjevo ulico so predvidene rampe za zmanjšanje hitrosti.

Hribarjeva ulica

Hribarjeva ulica je izključno stanovanjska ulica, na kateri je omejena hitrost vožnje z vertikalno signalizacijo, rampami in betonskimi koriti. Normalni profil ceste ima vozišče širine 6 m z obojestranskim vzdolžnim parkiranjem širine 2 m.

3. Mirujoči promet

28. člen

Večina potrebnih parkirnih mest je zagotovljena v podzemnih etažah. Izračun števila potrebnih parkirnih mest za posamezne objekte mora upoštevati naslednje normative:

- za stanovanja: 1 p. m./stanovanje
- za poslovni program: 1 p. m./40 m² neto uporabna poslovna površina

- za hotel: 1 p. m./sobo

Pri spremembah programa v okviru toleranc tega zazidalnega načrta je potrebno spoštovati navedene normative. Potrebno je zagotoviti zadostno število parkirišč v okviru vsake etape izgradnje.

Strošek za pokrito parkirišče se vključi v prodajno ceno m² stanovanjske, oziroma poslovne površine.

Investitorji poslovnih objektov zagotavljajo lastna interna parkirišča v okviru svojega programa. Dostopna so po posebnih rampah.

V poslovno trgovskem objektu ob Vilharjevi cesti je predvidenih 120 parkirnih mest za potrebe železniške postaje na južni strani ceste.

Parkirne površine na terenu so namenjene kratkotrajnemu parkiranju obiskovalcev ter krijejo potrebe drobnejšega poslovnega programa brez lastnih parkirišč. Urejena so kot vzdolžna in pravokotna parkirišča ob ulicah. Višek parkirnih mest v podzemnih etažah je možno uporabiti za kritje primanjkljaja v območju BS 2/2.

4. Kolesarski promet

29. člen

Tranzitni kolesarski promet poteka po Linhartovi, Vilharjevi in Robbovi cesti. Na vseh omenjenih cestah je predvidena ločena kolesarska steza. Znotraj obravnavanega območja se kolesarji vodijo po prometnih površinah skupaj z motornim prometom.

5. Mestni potniški promet

30. člen

Linije mestnega potniškega prometa potekajo po obodnih cestah (Linhartovi, Vilharjevi, Robbovi), kjer so urejena postajališča.

VII. ETAPE IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

31. člen

Območje se bo izgrajevalo v dveh fazah v smeri od severa proti jugu in v več etapah. I. faza bo obsegala gradnjo kareja II (etapa A), kareja I (etapa B), objektov ob Srednjem trgu (etapa C) in objektov ob Linhartovi cesti (etapa D). II. faza bo obsegala gradnjo kareja IV, hotela in

objektov ob Robbovi cesti (etapa A), kareja III (etapa B) in objektov ob Vilharjevi cesti (etapa C). Etapnost gradnje poslovnih objektov se lahko podreja dinamiki gradnje, ki ustreza posameznim investitorjem.

V primeru daljšega časovnega zamika gradnje je treba gradbene parcele urediti kot zelenice ter jih vzdrževati.

V času gradnje zadnjih objektov v naselju, se v celoti uredi okolica in izvede prometna ureditev. K ureditvi naselja spada tudi določitev obratovalnega časa lokalov in omejitev dovozov v nočnem času.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

32. člen

Izvajanje zazidalnega načrta kordinira »Koordinacijski odbor za izgradnjo poslovno-stanovanjske četrti Župančičeva jama«, ki ga ustanovi izvršni svet občine Ljubljana Bežigrad.

Koordinacijski odbor sestavljajo po en predstavnik sledečih organov in organizacij:

1. občina Ljubljana Bežigrad
2. Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Bežigrad
3. Komunalna skupnost ljubljanskih občin
4. SIS za energetiko
5. SIS za PTT promet Ljubljana
6. Skupnost za ceste Ljubljana
7. ZIL - TOZD Urejanje stavbnih zemljišč
8. ZIL - TOZD Urbanizem
9. ZIL - TOZD Inženiring
10. predstavnik glavnega izvajalca
11. LB-SKB
12. KS Boris Ziherl
13. sklad za urejanje stavbnih zemljišč.

Koordinacijski odbor vodi predsednik, ki je izvoljen izmed članov odbora. Poleg predsednika odbora se imenuje tudi sekretarja koordinacijskega odbora in tehničnega sodelavca, zadolženega za pripravo gradiv in sej odbora.

Pristojnosti in delovne naloge koordinacijskega odbora so:

- potrjevanje terminskih planov graditve
- spremljanje in koordiniranje realizacije letnega in srednjeročnega plana graditve
- presojanje in usklajevanje finančnega načrta ter sprejemanje ustreznih ukrepov za realizacijo
- obravnavanje in sklepanje o projektnih nalogah za objekte in kolektivno opremo stavbnega zemljišča
- obravnavanje in sklepanje predlaganih idejnih rešitev objektov in zunanjih ureditev - obravnavanje in sklepanje o globalnem investicijskem programu
- obravnavanje in sklepanje o cenah ter posameznih investicijskih programih
- obravnavanje investicijskega programa za urejanje stavbnega zemljišča
- presojanje in odločanje o predlogih operativno tehničnega vodstva ter članov koordinacijskega odbora
- zastopanje podpisnikov sporazuma za gradnjo četrti pri sredstvih javnega obveščanja
- odločanje o vseh ostalih pomembnejših zadevah, ki po svoji naravi sodijo v pristojnost koordinacijskega odbora
- obravnavanje in sklepanje o razpisu za prodajo stanovanj, poslovnih prostorov in drugih objektov.

IX. KONČNE DOLOČBE

33. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi mestne občine Ljubljana, Oddelku za urbanizem in okolje in
- Upravni enoti Ljubljana, izpostavi Bežigrad.

34. člen

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

35. člen

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