

Prostorski akti za območje Mestne občine Ljubljana

OPOMBA: z dnem uveljavitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta (Uradni list RS, št. 40/09-1946) so prenehala veljati tista določila Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja CS 7/22 Spodnje Poljane (Uradni list RS, št. 77/02-3746), ki se nanašajo na območje navedenega OPPN.

Odlok o zazidalnem načrtu za območje urejanja **CS7/22** Spodnje Poljane (Uradni list RS, št. 77/02)

Uradni list RS, št. 77/02-3746

Na podlagi drugega odstavka 39. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93 in 71/93) in 26. člena statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 32/95, 33/95) je Mestni svet mestne občine Ljubljana na 40. seji dne 15.7.2002 sprejel

ODLOK

o zazidalnem načrtu za območje urejanja **CS7/22** Spodnje Poljane

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za območje urejanja **CS7/22** Spodnje Poljane, ki ga je na podlagi prvonagrajene rešitve urbanističnega natečaja izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, Ljubljana, Vojkova 57, pod št. proj. 4822 v marcu 2001.

2. člen

Sestavni deli odloka so:

Načrt obodne parcelacije	M 1:1000;
Zazidalna situacija - regulacija	M 1:500;

Soglasja pristojnih organov in organizacij;

Načrt rušitev	M 1:500;
Načrt kleti	M 1:500;
Idejna višinska regulacija	M 1:500;
Prometno tehnična ureditev - 1. faza	M 1:500;
Prometno tehnična ureditev - zaključna faza	M 1:500;
Zbirni načrt komunalnih napeljav	M 1:500;
Načrt urgence	M 1:500;
Načrt gradbenih parcel s površinami	M 1:1000.

Zazidalni načrt vsebuje še:

Izsek iz Dolgoročnega plana	M 1:5000;
Katastrski načrt	M 1:1000;
Topografski načrt	M 1:1000;
Ekonomsko obrazložitev.	

3. člen

Območje urejanja **CS7/22** Spodnje Poljane je namenjeno gradnji stanovanj, spremljajočih dejavnosti, komunalne, prometne in energetske infrastrukture ter urejanju zunanjih površin.

4. člen

Zunanje površine območja so namenjene urgentnim površinam, peščevim površinam ter urejenim zelenim površinam. Postavitve začasnih in pomožnih objektov niso dovoljene.

II. OPIS MEJE OBMOČJA

5. člen

Območje je analitično obdelano s koordinatami lomnih točk oboda. Izračunana površina območja je 36.971,79 m². Sestavni del opisa meje je načrt obodne parcelacije v M 1:1000.

III. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

6. člen

Skupna določila za vse objekte:

- kota tal v pritličju objekta je lahko največ 30 cm nad koto zunanje ureditve ob objektu,
- vsi vhodi v objekte morajo biti na vzhodni strani objektov,
- slepe fasade niso dovoljene,
- strehe so položne eno- ali dvokapne (do 6%) ali ravne,
- kritina mora biti enaka v skupinah objektov 1 - 4, 5 - 6 in 7 - 10.

Vsi posegi v prostor: glavni dostopi do objektov, tako javnih kot stanovanjskih, lokalov, primarne peš poti v zunanji ureditvi, parkirni prostori in ostale ureditve morajo biti oblikovani brez grajenih ovir tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

Objekti so večstanovanjski.

Objekti št. 1, 2, 3 in 4:

- max. višinski gabarit je P+3 in ne sme presegati 15,65 m oz. višine nižjega venca glavnega pročelja bivše vojašnice;
- na objekt št. 1 je na južno fasado prislonjen nadstrešek nad uvozom v kletno garažo.

Objekta št. 5 in 6:

- obstoječ objekt št. 5 se lahko adaptira in rekonstruira znotraj obstoječih gabaritov;
- severni in vzhodni prizidek obstoječemu objektu morata prilagoditi višino venca vencu obstoječega objekta;
- prizidka morata imeti visoko pritličje;
- južni prizidek ima normalno pritličje in višino omejeno na P+3, višina venca prizidka ne sme presegati višine venca obstoječega objekta;
- skozi južni in vzhodni prizidek je speljana pasaža.

Objekti št. 7, 8, 9 in 10:

- max. višinski gabariti objektov so P+3+2M, razen severnega zaključka objekta št. 9, ki ima gabarit P+6;

- objekti se ob nabrežju stopničasto znižajo do P+3;
- višina objektov do venca ne sme presegati 16,00 m, razen severnega zaključka objekta št. 9, kjer je višina objekta do venca lahko največ 25 m;
- max. bruto etažna višina za stanovanja je 3 m;
- skozi objekt št. 10 je predviden uvoz v kletno garažo;
- skozi vse objekte so speljane pasaže;
- vsi objekti so sestavljeni iz štirih enot, od katerih ima vsaka svoj vhod;
- vhodi v objekte so na vzhodni strani.

Podzemna izraba je možna tudi izven definiranega obsega kleti pod pogojem, da ne posega v trase komunalnih vodov, v območje cestnih koridorjev in da ne onemogoča predvidene hortikulture ureditve.

IV. POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE

7. člen

Sistem ulic

Območje se preko Mesarske in Kapusove ulice priključuje na Poljansko in Roško cesto in preko njiju na mestni cestni sistem. Predvidena je prometna zanka, ki bo potekala po Mesarski, Strupijevem nabrežju in Kapusovi ulici in bo služila napajanju stanovanjskega in šolskega območja. Sočasno je potrebna izgradnja priključka Strupijevega nabrežja na Roško cesto.

Mesarska in Kapusova ulica se povežeta preko Strupijevega nabrežja, kar omogoči enakomerno napajanje naselja iz dveh križišč na Poljanski cesti. Iz Kapusove ulice je urejen dovoz v kletno garažo za objekte št. 1, 2, 3 in 4. Iz Mesarske ceste je urejen dovoz v kletni garaži za objekt št. 6 in objekte št. 7, 8, 9 in 10. Iz vseh obodnih ulic so urejeni dostopi preko poglobljenih robnikov do poti za urgentna vozila.

Na Kapusovi in Mesarski cesti je na vzhodni strani prostor za vzdolžno parkiranje vozil. Na Strupijevem nabrežju je predvideno deloma pravokotno, deloma pa vzporedno parkiranje izmenično na eni in drugi strani ulice. Znotraj območja urejanja je parkiranje urejeno v kletnih etažah. Prikaz razporeditve parkirnih mest v garažah je informativen in se definira s projektno dokumentacijo.

Sistem dostopov

Na Mesarsko ulico je priključena interna pot za potrebe napajanja poslovno trgovskega centra in dostopi do kletnih garažnih površin v območju **CS7/22** Spodnje Poljane. Tudi s

Kapusove ulice so urejeni dostopi do kletnih garažnih površin v območju **CS7/22** Spodnje Poljane. Do vseh ostalih predvidenih programov so predvideni dovozi preko poglobljenih robnikov za potrebe dostave in urgence.

Peš površine in kolesarske steze

Vzdolž vseh ulic so predvideni pločniki za pešce. Pri označenih prehodih za pešce je treba cestišče dvigniti na nivo pločnika v vsej širini prehoda. Do vseh predvidenih programov so predvideni peš dostopi.

Vzdolž Strupijevega nabrežja je predvideno umirjanje prometa s horizontalnimi elementi (zavoji cestišča, prehodi za pešce, parkiranje ob cesti).

Na Mesarski cesti, Kapusovi ulici in Strupijevem nabrežju se motorni in kolesarski promet odvijata na isti površini. Preko Gruberjevega prekopa je v podaljšku Kapusove ulice predvidena brv za pešce, ki bo povezala območja urejanja na obeh straneh prekopa.

Znotraj funkcionalnih enot so predvidene le urgentne in peš poti.

V. POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE

8. člen

Vodovod

Za zagotavljanje zadostne količine pitne, sanitarne in požarne vode je potrebno zgraditi v sklenjenem obroču nove vodovodne povezave. Novi vodovodi bodo potekali po severni strani Strupijevega nabrežja, Kapusovi ulici, Mesarski cesti, v komunalnem kolektorju v območju urejanja **CS7/22**. Predviden je tudi vodovod za Arhiv Slovenije in Restavratorski center. Vsi novi vodovodi bodo dimenzije NL DN 100 mm. Nove vodovode se priključi na napajalni vodovod PVC d 160 po Poljanski cesti in vodovod PEHD d 110 mm po Roški cesti.

Za zagotavljanje požarne vode je treba vgraditi zadostno število hidrantov, ki morajo biti postavljeni v skladu z določili Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov.

Pri nadaljnjem projektiranju na obravnavanem območju je treba upoštevati projekta PR 2095V in PN 1789V, JP Vodovod-kanalizacija. Vodovodi naj se gradijo skladno s fazami gradnje. Upoštevati je treba določila Odloka o varstvu virov pitne vode.

Kanalizacija

Severni del območja se bo v mešanem kanalizacijskem sistemu odvodnjaval v obstoječ kanalizacijski sistem na Poljanski cesti. V kanale mešanega sistema bo speljana komunalna in padavinska odpadna voda.

V južnem delu območja je zasnovan ločen sistem kanalizacije. V zbiralnik B1 se vodi samo komunalne odpadne vode. Padavinske vode s streh in utrjenih površin se ločeno zbira in sektorsko odvaja v Gruberjev kanal. Novi javni kanali so predvideni po Kapusovi ulici, Mesarski ulici, Strupijevem.

Pri odvajanju padavinske odpadne vode v odvodnik je treba upoštevati 19. člen uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaženja (Ur. list št.35/96). Obstoječo kanalizacijo, ki bo tangirana s predvideno pozidavo je potrebno odstraniti. Etaže nad terenom je možno priključiti na kanalizacijski sistem gravitacijsko. Iz vseh kletnih etaž je odpadne vode potrebno voditi ločeno preko kletnega črpališča.

Pri nadaljnjem projektiranju na obravnavanem območju je treba upoštevati projekta PR 2768K izdelal JP Vodovod-kanalizacija in PGD/PZI št. 592/01, KONO d.o.o.. Upoštevati je treba določila Odloka o varstvu virov pitne vode.

Elektrika

TP Tržnica na debelo in TP Sadje zelenjava se odstrani. Za napajanje predvidene pozidave je treba zgraditi novi transformatorski postaji, ki bosta locirani ob Mesarski cesti in severno od komunalnega koridorja med Mesarsko in Kapusovo ulico. Transformatorski postaji bosta locirani v kletih. Do transformatorjev je treba omogočiti nemoten dostop.

Po severnem delu Kapusove ulice in v komunalnem koridorju je treba zgraditi novo kabelsko kanalizacijo za visokonapetostni kabel, ki bo povezoval predvideno TP severno od komunalnega koridorja. Za napajanje TP na Mesarski cesti je treba izvesti visokonapetostno kabelsko povezavo do TP Mesni izdelki. Niskonapetostne povezave se predvidi po obodnih cestah in komunalnem koridorju med Kapusovo in Mesarsko ulico.

Plin

Za priključitev novo predvidenih objektov na obravnavanem območju bo potrebno predhodno zgraditi novo sekundarno plinovodno omrežje po Kapusovi ulici, ki se naveže na obstoječ plinovod DN 200 po Poljanski cesti, in povezovalni plinovod med Kapusovo in Mesarsko ulico, s čimer bo plinovodno omrežje povezano v zanko. Na obravnavanem območju je plin možno uporabljati za potrebe kuhe in eventuelne tehnologije.

Vročevod

Vsi objekti na obravnavanem območju se za potrebe ogrevanja in pripravo tople sanitarne vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja. Za priključitev novo predvidenih objektov bo potrebno zgraditi vročevod med Kapusovo in Mesarsko ulico, ki se naveže na obstoječ vročevod DN 150 po Kapusovi ulici in poteka po novo predvidenem komunalnem kolektorju. S tem bo omogočena priključitev območja južno od novo predvidenega komunalnega kolektorja (objekti 7,8,9,10). Za priključitev tudi severnega dela obravnavanega območja (objekti 1,2,3,4,5) ali območja Klavnice bo potrebno predhodno izvesti tudi povezavo z obstoječim sekundarnim vročevodom DN 150 po Poljanski cesti, s čimer bo vročevodno omrežje sklenjeno v zanko. Vročevodna povezava je predvidena variantno, s potekom med novo predvidenimi in obstoječimi objekti ob Poljanski cesti, ali s potekom po Poljanski cesti in

Mesarski ulici. Pri načrtovanju novo predvidenih objektov in komunalnih vodov je potrebno upoštevati obstoječe vročevodno omrežje.

Telekomunikacijski vodi

Telekomunikacijsko omrežje je na omenjenem območju izvedeno s kabelsko kanalizacijo in je vključeno na TC Center 2. Za priključevanje posameznih objektov na telekomunikacijsko omrežje je treba zgraditi novo kabelsko kanalizacijo po Kapusovi ulici, Strupijevem nabrežju in Mesarski ulici ter komunalnem koridorju med Kapusovo in Mesarsko ulico. Na obravnavanem območju je treba zgraditi izdvojeno telefonsko centralo. Za telefonsko centralo je treba zagotoviti prostor površine do 35m².

Javna razsvetljava

Vse prometne površine in površine namenjene pešcem je potrebno razsvetliti. Javna razsvetljava mora biti izvedena s tipskimi elementi. Razsvetljava mora ustrezati tehničnim normativom za projektiranje in opremo mestnih površin. Traso javne razsvetljave se spelje po vseh dovoznih cestah ter med posameznimi objekti in v osrednjem delu parka.

VI. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

9. člen

Vsi posegi v prostoru so dovoljeni le, če v prostoru ne povzročajo večjih motenj, kot je s predpisi dovoljeno.

Varstvo zraka

Prezračevanje objektov je treba speljati nad strehe objektov. Prezračevanje podzemnih garaž je treba izvesti z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote ter CO z izpustom nad teren.

Varstvo pred hrupom

Skupna zvočna izolacija zunanjih sten bivalnih prostorov neposredno ob Poljanski cesti mora znašati najmanj 42 dB. Pri poslovnih zgradbah mora znašati skupna zvočna izolacija sten vsaj 37 dB. Pri vzhodnih in zahodnih fasadah objektov ob Poljanski cesti, ki so od roba Poljanske ceste oddaljene več kot 25 m, zadovoljuje skupna zvočna izolacija zunanjih sten pri stanovanjskih bivalnih prostorih 35 dB in pri poslovnih (pisarniških) prostorih 30 dB.

Osončenje

Pri vseh novih gradnjah morajo biti zagotovljeni minimalni pogoji naravne osvetlitve in osončenja bivalnih prostorov.

Pri oceni osončenja se upošteva sanitarno higiensko priporočilo, po katerem je priporočljivo v bivalnih (stanovanjskih) prostorih zagotoviti minimalno osončenje in sicer:

- v zimskem solsticiju 1 uro,
- v ekvinokcijo 3 ure,
- v poletnem solsticiju 5 ur.

Pri oceni osončenja se upošteva medsebojni vpliv predvidenih objektov, objekt bivše vojašnice na Roški cesti in pobočje Golovca, ki se nahaja južno od predvidene pozidave.

Odstranjevanje odpadkov

Odjemna, oziroma zbirna mesta za smetnjake so predvidena ob vhodih v objekte ali ob osrednji urgentni poti območja. Biti morajo na tlakovani površini zaščiteni z nadstrešnico ter opremljena z vodo za občasno čiščenje in z odtokom z lovilcem olj in maščob.

VII. POGOJI ZA ZAŠČITO PRED POŽAROM

10. člen

Intervencijske poti in površine

Do vseh predvidenih objektov v območju mora biti zagotovljen dostop in prostor za delovanje intervencijskih vozil. Širina intervencijskih poti na mestih potrebnih za delovanje intervencijskih vozil mora biti najmanj 3 m utrjene površine in 2 m površine brez zaprek, na dostopih pa minimalno 3 m. Odmiki poti od objektov morajo biti 3 do 9 m. Minimalni radiji obračanja morajo biti 11,5 m. Vse intervencijske poti morajo omogočati krožno vožnjo. Vse povozne površine morajo biti dimenzionirane na 10 t osnega pritiska. AB plošče pod intervencijskimi potmi, ki potekajo preko kleti morajo biti dimenzionirane kot mostovi DIN 1027. Zasaditve med intervencijskimi potmi in objekti so lahko izvedene kot nizke grmovnice ali manjše oblikovano drevje, zasajeno na medsebojni razdalji večji od 8 m.

V načrtovanih stanovanjskih objektih je obvezna ojačitev plošče nad kletjo, tako da bi zdržala rušenje objekta nanjo. Debelina plošče mora biti najmanj 16 cm. Pri obtežbi plošče nad kletjo je treba povečati koristno obtežbo še z dodatnimi 2 kN/m².

Hidrantno omrežje

Zgrajeno mora biti krožno protipožarno hidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov.

VIII. PROMETNE POVRŠINE

11. člen

Strupijevo nabrežje

Strupijevo nabrežje se uredi kot stanovanjsko ulico, ki poveže Mesarsko in Kapusovo ulico v pentljo in tako omogoči enakomerno napajanje naselja iz dveh križišč na Poljanski cesti. Stanovanjsko ulico Strupijevo nabrežje je potrebno istočasno priključiti na Roško cesto.

Profil: dvosmerna stanovanjska ulica, z delno pravokotnim ter delno vzporednim parkiranjem izmenično na eni ali drugi strani, z obojestranskim pločnikom za pešce in elementi za umirjanje hitrosti motornega prometa.

Mesarska cesta

Pred rekonstrukcijo območja **CO7/23** Klavnica se Mesarsko cesto kot stanovanjsko ulico priključi na novo stanovanjsko ulico - Strupijevo nabrežje. Nanjo so vezani obstoječi uvoz v območje **CO7/23** Klavnica, predvideni uvoz v kletno garažo stanovanjskega naselja v območju **CS7/22** Spodnje Poljane in urgentni dovozi. Po izgradnji poslovno-trgovsko-storitvenega centra v območju **CO7/23** Klavnica se spremeni dostop in križišče na Mesarski cesti za potrebe območja.

Profil: dvosmerna stanovanjska ulica z obojestranskim hodnikom za pešce po rekonstrukciji območja **CO7/23** Klavnica dobi na delu vzhodne stranice prostor za vzdolžno parkiranje in drevored.

Kapusova ulica

Stanovanjska ulica se podaljša v Strupijevo nabrežje. Nanjo se vežejo uvozi do posameznih objektov oz. funkcionalnih enot in urgentni dovozi.

Profil: dvosmerna stanovanjska ulica deloma z vzdolžnim parkiranjem na vzhodni stranici, z obojestranskim hodnikom za pešce in s krajšimi zasaditvami višje vegetacije na vzhodni strani.

IX. ETAPE IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

12. člen

Zazidalni načrt se lahko izvaja fazno. Zaključeno fazo predstavljajo objekti s pripadajočimi kletmi, zunanjo ureditvijo ter prometno in komunalno infrastrukturo.

X. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

13. člen

Za vse objekte je treba izdelati strokovno gradivo za izdajo lokacijskega dovoljenja. Strokovno gradivo mora vsebovati podrobna določila glede namembnosti in gabaritov objektov, idejne zasnove objektov, zunanje ureditve, komunalnih vodov in prometne infrastrukture.

X. KONČNE DOLOČBE

14. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču, ki se nanašajo na območja CP 7/22 in CO 7/22 (Uradni list SRS št. 13/88, 21/90 in Uradni list RS št. 16/91, 35/92, 15/93, 61/94, 34/96, 22/98, 68/99).

15. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelek za urbanizem in okolje
- Upravni enoti Ljubljana, izpostava Center in
- Četrtni skupnosti Center.

16. člen

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

17. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Štev.: 440-2/01-3

Ljubljana, dne 15. julija 2002

Županja

Mestne občine Ljubljana

Viktorija Potočnik, l.r.