

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**  
**ŽUPANJA**  
Mestni trg 1, Ljubljana

Šifra: 350-47/2005-5  
Datum: 22. 5. 2006

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**  
**MESTNI SVET**

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Osnutek Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most
- GRADIVO PRIPRAVILA:** Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urbanizem
- POROČEVALCI:** načelnik mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.  
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh., vodja Službe za lokacijske načrte in prenovo  
Marina Lekič, univ. dipl. inž. arh., višja svetovalka
- PRISTOJNO DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme osnutek Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most.

ŽUPANJA  
Danica SIMŠIČ

- PRILOGE:**
- osnutek odloka z obrazložitvijo
  - grafični prikaz

Na podlagi 12., 23. in 175. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 in 58/03 - ZZK-1) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ..... seji dne .....2006 sprejel

## **O D L O K**

### **o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen** **(predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejme Odlok o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most, (v nadaljevanju: zazidalni načrt), ki vsebuje:

- ureditveno območje zazidalnega načrta,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji,
- zasnove projektnih rešitev prometne, energetske in druge komunalne infrastrukture ter obveznost priključevanja nanjo,
- rešitve in ukrepe za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve ter druge pogoje in zahteve za izvajanje zazidalnega načrta.

##### **2. člen** **(prostorske ureditve, ki se načrtujejo z zazidalnim načrtom)**

Z zazidalnim načrtom se predvidi prostorska ureditev dela območja urejanja VS 6/1 Dolgi most, določijo pogoji gradnje večstanovanjskih stavb, poslovno - stanovanjskega objekta, niza enostanovanjskih objektov, posegov v območju obstoječe pozidave, ureditev utrjenih površin, zelenih površin in otroškega igrišča ter gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

##### **3. člen** **(sestavni deli zazidalnega načrta)**

Sestavni deli zazidalnega načrta so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- |                                                                        |          |
|------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora:                                       |          |
| 1.1 Izsek iz dolgoročnega plana s prikazom območja zazidalnega načrta  | M 1:5000 |
| 1.2 Načrt členitve površin s prikazom površin namenjenih javnemu dobru | M 1:2000 |
| 2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije:                   |          |
| 2.1 Načrt ureditvenega območja na geodetskem načrtu                    | M 1:500  |
| 2.2 Načrt ureditvenega območja na katastrskem načrtu                   | M 1:1000 |
| 2.3 Načrt vplivnega območja                                            | M 1:500  |

|     |                                                                                            |         |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 2.4 | Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu  | M 1:500 |
| 2.5 | Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu | M 1:500 |
| 3.  | Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor                                              |         |
| 3.1 | Zazidalna situacija na geodetskem načrtu                                                   | M 1:500 |
| 3.2 | Zazidalna situacija na katastrskem načrtu                                                  | M 1:500 |
| 3.3 | Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin                                              | M 1:500 |
| 3.4 | Značilni prerezi                                                                           | M 1:500 |
| 3.5 | Prometno - tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti    | M 1:500 |
| 3.6 | Zbirni načrt komunalno - energetskih napeljav                                              | M 1:500 |

#### **4. člen** **(priloge zazidalnega načrta)**

Priloge zazidalnega načrta so:

1. Povzetek za javnost
2. Izvleček iz strateškega prostorskega akta
3. Obrazložitev in utemeljitev zazidalnega načrta
4. Strokovne podlage
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Spis postopka priprave in sprejemanja zazidalnega načrta
7. Seznam upoštevanih aktov in predpisov
8. Idejne rešitve objektov

#### **5. člen** **(izdelovalec zazidalnega načrta)**

Zazidalni načrt je izdelal 3NOM d.o.o. Ljubljana, Slovenska c. 58, pod št. projekta 2005/7 v januarju 2006.

## **II. UREDITVENO OBMOČJE ZAZIDALNEGA NAČRTA**

#### **6. člen** **(ureditveno območje zazidalnega načrta)**

##### **Obseg**

Ureditveno območje zazidalnega načrta zajema prostorske enote PE 1, PE 2, PE 3, PE 4 in cestna odseka C1 in C2 v severozahodnem delu območja urejanja VS 6/1 Dolgi most.

Zazidalni načrt obsega naslednja zemljišča v k.o. Vič:

2047/3, 2047/4, 2047/5, 2047/6, 2047/7, 2047/8, 2047/9, 2047/10, 2050/1-del, 2050/2, 2050/3, 2050/4, 2050/5, 2050/6, 2050/7, 2050/8, 2050/19, 2050/20, 2051/1, 2051/2-del, 2051/3, 2051/4, 2051/5, 2051/6, 2051/7, 2051/8, 2051/9, 2052/1, 2052/5, 2052/6, 2052/7, 2052/8, 2052/9, 2052/10, 2052/11, 2052/12, 2052/13, 2052/14, 2052/15, 2052/16, 2052/17, 2052/18, 2052/19, 2052/20, 2052/21, 2052/22, 2053/7-del, 2053/11-del, 2066/3-del, 2087/5-del, 2088-del, 2089-del, 2091/1, 2091/2, 2091/3-del, 2091/4, 2091/5-del, 2092/45-del, 2094/2-del, 2094/4-del, 2094/5-del, 2094/6-del, 2094/8-del.

Površina ureditvenega območja znaša 2ha 00ar 96m<sup>2</sup>.

Obseg ureditvenega območja je razviden iz grafičnih načrtov št. 2.2. »Načrt ureditvenega območja na katastrskem načrtu«.

**Meja**

Meja ureditvenega območja zazidalnega načrta poteka v k.o. Vič. Prične se na jugozahodnem delu območja v točki št. 1 na parceli št. 2047/10, od koder poteka proti severu do točke št. 9 po zahodni meji parcel št. 2047/10, 2047/9, 2047/8, 2047/7, 2047/6, 2047/5, 2047/4, 2047/3.

Od točke št. 9 do točke št. 14 poteka meja proti severovzhodu, po severni meji parcele št. 2047/3, preko parcele št. 2050/1 in po severni meji parcele št. 2051/2, nato spremeni smer proti jugu in poteka po vzhodni meji parcele št. 2051/2.

V točki št. 15 meja spremeni smer in poteka proti vzhodu do točke št. 27, po severni meji parcel št. 2052/1, 2053/7, prečka Cesto v Zgornji Log, parcela št. 2066/3 in v nadaljevanju poteka preko parcele št. 2087/5.

Od točke št. 27 do točke št. 39 meja poteka v krožnem loku proti jugovzhodu, prečka Podvozno pot, parcela št. 2088 in parceli št. 2089, 2091/5.

V točki št. 41 meja ureditvenega območja zazidalnega načrta spremeni smer proti severovzhodu in poteka po zahodni meji parcel št. 2091/1, 2091/2. V točki št. 43 spremeni smer proti severu in poteka po zahodni meji parcel št. 2091/2, 2091/3.

Od točke št. 45 do točke št. 47 poteka meja proti vzhodu, preko parcele št. 2091/3, nato spremeni smer proti jugu do točke št. 55, po vzhodni meji parcel št. 2091/3, 2091/4.

Od točke št. 55 do točke št. 64 poteka meja ureditvenega območja proti jugovzhodu, preko parcel št. 2094/4, 2094/2, nato spremeni smer proti jugu do točke št. 66, kjer poteka po delu vzhodne meje parcele št. 2094/6, prečka Podvozno pot, vzhodna meja parcele št. 2094/6.

V nadaljevanju poteka meja proti severovzhodu do točke št. 91, preko parcel št. 2094/5, 2094/8, 2094/6, 2088, 2092/45 in po južnem delu parcel št. 2088, 2087/5, nato spremeni smer in poteka proti vzhodu do točke št. 97, preko parcele št. 2087/5, prečka Cesto v Zgornji Log, parcela št. 2066/3 in v nadaljevanju preko parcel št. 2053/7, 2053/11.

Do točke št. 120 poteka po vzhodni meji parcel št. 2052/5, 2052/7, 2052/9, 2052/10, 2052/12, 2052/13, 2052/16, 2052/17, 2052/18, 2052/21, 2052/22, nato spremeni smer in poteka po južni meji parcel št. 2052/22, 2051/1.

Od točke št. 123 meja ureditvenega območja zazidalnega načrta poteka proti jugu po vzhodnem delu meje parcele št. 2050/8, v točki št. 124 spremeni smer in poteka proti zahodu do izhodiščne točke št. 1, po južni meji parcel 2050/8, 2047/10.

Meja ureditvenega območja je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije. Meja območja zazidalnega načrta je razvidna iz grafičnega načrta št. 2.5 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

**Prostorske enote**

Ureditveno območje zazidalnega načrta se deli na šest prostorskih enot:

PE 1 - površine za gradnjo poslovno - stanovanjskega objekta in stanovanjskega niza,

PE 2 - površine za gradnjo večstanovanjskega stavbnega sklopa,

PE 3 - površine za gradnjo večstanovanjskega stavbnega sklopa,

PE 4 - površine dopolnilne gradnje v območju obstoječe individualne zazidave,

C 1 - površine, namenjene javnemu dobru (Podvozna pot),

C 2 - površine, namenjene javnemu dobru (cesta Za progo).

Posamezne prostorske enote so razvidne iz grafičnega načrta št. 2.5 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

**7. člen**  
**(vplivno območje)**

Vplivno območje v času gradnje obsega naslednja zemljišča v k.o. Vič:

2047/3, 2047/4, 2047/5, 2047/6, 2047/7, 2047/8, 2047/9, 2047/10, 2050/1-del, 2050/2, 2050/3, 2050/4, 2050/5, 2050/6, 2050/7, 2050/8, 2050/19, 2050/20, 2051/1, 2051/2-del, 2051/3, 2051/4, 2051/5, 2051/6, 2051/7, 2051/8, 2051/9, 2052/1, 2052/5, 2052/6, 2052/7, 2052/8, 2052/9, 2052/10, 2052/11, 2052/12, 2052/13, 2052/14, 2052/15, 2052/16, 2052/17, 2052/18, 2052/19, 2052/20, 2052/21, 2052/22, 2053/7-del, 2053/11-del, 2066/3-del, 2087/5-del, 2088-del, 2089-del, 2091/1, 2091/2, 2091/3-del, 2091/4, 2091/5-del, 2092/45-del, 2094/2-del, 2094/4-del, 2094/5-del, 2094/6-del, 2094/8-del.

V času obratovanja bodo vplivi novogradnje na varnost pred požarom, hrupom, na higiensko in zdravstveno zaščito, na varnost pri uporabi, na hrup in na osončenje bivalnih prostorov obstoječih stanovanjskih objektov v normativnih okvirih.

Vplivno območje je razvidno iz grafičnega načrta št. 2.3 - »Načrt vplivnega območja«.

### **III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR S PRIKAZOM VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNIMI OBMOČJI,**

#### **8. člen**

#### **(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)**

##### **Namembnost**

Namembnost v ureditvenem območju zazidalnega načrta je stanovanjska. Dopustna je umestitev naslednjih dejavnosti:

- trgovina na drobno,
- storitvene dejavnosti (finančne, turistične in osebne, gostinska dejavnost ni dovoljena),
- bivanje,
- parkiranje.

Prostorska enota PE 1:

Pritličje poslovno - stanovanjskega objekta je nestanovanjsko, z največ tremi lokali in pomožnimi prostori, prva etaža objekta je stanovanjska, z največ tremi stanovanji. Stanovanjski niz tvorijo 4 enostanovanjske enote in pripadajoče parkirne nadstrešnice.

Prostorska enota PE 2:

Pritličje večstanovanjskega stavbnega sklopa je namenjeno parkiranju in pomožnim prostorom, prva in druga etaža sta stanovanjski, z maksimalno 30 neprofitnimi stanovanji.

Prostorska enota PE 3:

Pritličje večstanovanjskih stavbnih sklopov je namenjeno parkiranju in pomožnim prostorom, prva in druga etaža sta stanovanjski, z maksimalno 40 stanovanji.

Prostorska enota PE 4:

Pritličja individualnih stanovanjskih objektov so lahko nestanovanjska, z največ enim lokalom v objektu.

##### **Zazidalna zasnova**

Prostorska enota PE 1:

Predvidena je gradnja stanovanjskega niza, ki ga tvorijo štiri stanovanjske enote in pohodne nadstrešnice nad parkirišči. Na južni strani se jim priključuje poslovno - stanovanjski objekt.

Prostorska enota PE 2:

Predvidena je gradnja stavbnega sklopa, ki ga tvorijo osnovna, pritlična stavba, namenjena parkiranju ter tri večstanovanjske dvoetažne lamele, postavljene na osnovno stavbo.

Prostorska enota PE 3:

Predvidena je gradnja dveh stavbnih sklopov. Vsak sklop tvorijo osnovna, pritlična stavba, namenjena parkiranju ter dve večstanovanjski dvoetažni lameli, postavljeni na osnovno stavbo.

Prostorska enota PE 4:

Dovoljena gradnja enostavnih objektov.

### **Regulacijske omejitve:**

Posegi v prostor morajo upoštevati naslednje regulacijske omejitve:

- regulacijska linija (RL) omejuje površine v javni rabi, ki so dostopne vsakomur pod enakimi pogoji, od površin v nejavni rabi;
- gradbena meja (GM) je linija, ki je novogradnje ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost. Gradbena meja se lahko preseže do 1,5 m z nadstreški in zidovi za zaščite vhodov, pri postavitvi medsosedskih ograj in ureditvi dostopov, klančin ter dvigal za invalide.
- gradbena linija (GL) je linija, ki se jo morajo dotikati fasade novogradenj, ki se gradijo na zemljiščih ob tej liniji. Dovoljeni so le manjši zamiki delov fasade.

### **Zasnova zunanje ureditve**

Prostorska enota PE 1:

Predvidena je ureditev bivalnih vrtov vzhodno od niza objektov. Ostale zunanje površine se uredijo kot tlakovane funkcionalne površine objektov (kratkotrajno parkiranje, uvozi, vhodi v objekte, zbirno mesto za odpadke ipd).

Prostorski enoti PE 2 in PE 3:

Na strehi osnovne, pritlične stavbe so med stanovanjskimi lamelami predvideni skupni zeleni atriji. Ostale zunanje površine na nivoju terena se uredijo kot zelenice in kot tlakovane funkcionalne površine objektov.

Na meji med prostorskima enotama PE 2 in PE 3 je predvideno skupno otroško igrišče.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 3.1 »Zazidalna situacija na geodetskem načrtu« in št. 3.2 »Zazidalna situacija na katastrskem načrtu«.

## **9. člen (pogoji za posege na obstoječih objektih)**

V prostorskih enotah PE 4, C 1 in C 2 so dovoljene:

- odstranitve objektov,
- rekonstrukcije in vzdrževanje legalno zgrajenih objektov.

## **10. člen** **(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)**

V prostorski enoti PE 4 je dovoljena gradnja:

- pomožnih objektov za lastne potrebe, razen zajetij, vrtin ali vodnjakov in nepretočnih greznic ter rezervoarjev za utekočinjeni naftni plin ali nafto;
- medsosedskih ograj;
- pomožnih cestnih objektov, razen protihrupnih ograj;
- pomožnih energetskega objektov;
- pomožnih komunalnih objektov, razen tipskih oziroma montažnih greznic in vodnih zajetij.

Gradnja enostavnih objektov je dovoljena pod pogojem, da gradbena parcela ni pozidana več kot 30 %.

V prostorskih enotah C 1 in C 2 je dovoljena gradnja:

- pomožnih cestnih objektov, razen protihrupnih ograj;
- pomožnih energetskega objektov;
- pomožnih komunalnih objektov, razen tipskih oziroma montažnih greznic in vodnih zajetij.

## **11. člen** **(pogoji za oblikovanje objektov)**

Prostorska enota PE 1:

Stanovanjski niz in poslovno - stanovanjski objekt sta dvoetažna, z ravno streho ali enokapnico v naklonu do 10 stopinj. Severne fasade so brez okenskih in drugih odprtih. Parkirna nadstrešnica za dva avtomobila ima pohodno streho – teraso nadstropne etaže.

Med bivalnimi vrtovi stanovanjskega niza in nadstrešnicami so lesene ograje ali žive meje višine do 2 m.

Atrij poslovno - stanovanjskega objekta je ograjen z živo mejo višine do 1 m.

Prostorski enoti PE 2 in PE 3:

Pritličje stavbnih sklopov (pritlična parkirna stavba) je oblikovano kot skupna baza večstanovanjskim lamelam in njihovim zunanjim površinam. Fasada je delno transparentna.

Večstanovanjske, dvoetažne lamele so vzporedno postavljene na pritličju stavbnega sklopa. Vsaka od njih je avtonomni objekt s svojim vhodom iz parkirne etaže v pritličju. V spodnji etaži se stanovanja odpirajo preko lož v skupni zeleni atrij. Lože imajo tudi zgornja stanovanja.

Prostorska enota PE 4:

Pomožni objekti in medsosedske ograje morajo biti oblikovno usklajeni z obstoječo zazidavo.

## **12. člen** **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

Utrjene površine skupnih dovozov in parkirnih mest so členjene z uporabo različnih tlakov. Zelenice so zasajene z drevjem, zbirna mesta za komunalne odpadke in zbirno mesto ločenih odpadkov so ograjeni z živo mejo, višine do 2 m.

Prostorska enota PE 1 je ograjena z živo mejo višine 1 m.

Zelenice nad parkirno etažo v prostorskih enotah PE 2 in PE 3 so delno utrjene, delno zelene površine (raščen teren) z drevjem in grmovnicami. Te površine so povezane z otroškim igriščem. Otroško igrišče je opremljeno z igrali, klopmi, koši za smeti in drugo urbano opremo. Zasnovano je tako, da se po izgradnji obeh prostorskih enot združi v funkcionalno in oblikovno celoto.

Ob cesti Za progo so med vzdolžnimi parkirnimi mesti zasajena drevesa po enotni hortikulturni zasnovi. Za preprečevanje parkiranja izven parkirnih površin se uporabi ustrezna sredstva, kot so zasaditve in višinske ovire, vse kot sestavni del celovite oblikovalske rešitve.

Ureditev zunanjih površin je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3 »Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin«.

### 13. člen

#### (lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

#### Gabariti objektov

##### Prostorska enota PE 1

Tlorisni gabariti:

Stanovanjski niz:

- stanovanjska enota: 5,8 m x 10,5 m,
- nadstrešnica: 5,0 m x 5,2 m.

Poslovno - stanovanjska stavba :

- pritličje: 5,5 m x 18,6 m,
- nadstropje: maksimalne dimenzije 7,0 m x 18,6 m.

V dimenzijah so upoštevane tudi zunanje stopnice in zunanji hodnik v nadstropju.

Višinski gabariti:

Stanovanjski niz:

- višina slemena strehe: maksimalno 7,5 m,
- absolutna kota pritličja: +296,50 m.

Poslovno - stanovanjska stavba :

- višina slemena strehe: maksimalno 8,0 m,
- absolutna kota pritličja: +296,50 m.

##### Prostorska enota PE 2:

Tlorisni gabariti:

Stavbni sklop:

- parkirna stavba, brez zunanjega stopnišča in nadstreškov vhoda: 56,0 m x 38,0 m
- večstanovanjske stavbe, brez zunanjih stopnišč: 11, 5 m x 38,0 m.

Preseganje tlorisnega gabarita je dopustno pri zunanjih stopniščih in nadstreških vhoda.

Višinski gabariti:

Parkirna stavba:

- višina strehe - pohodne terase z zelenico: 3,0 m,
- absolutna kota pritličja: +296,20 m.

Večstanovanjske stavbe:

- višina strehe: 6,5 m nad parkirno stavbo.

##### Prostorska enota PE 3:



Tlorisni gabariti:

Posamezen stavbni sklop:

- parkirna stavba: 35,0 m x 38,0 m
- večstanovanjske stavbe: 11,5 m x 38,0 m

Preseganje tlorisnega gabarita je dopustno pri zunanjih stopniščih in nadstreških vhoda.

Višinski gabariti:

Parkirna stavba:

- višina strehe - pohodne terase z zelenico: 3,0 m,
- absolutna kota pritličja: +296,20m.

Večstanovanjske stavbe:

- višina strehe: 6,50m nad parkirno stavbo.

#### **Kapacitete objektov:**

Prostorska enota PE 1 :

- |                                                                                                     |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| - bruto etažna površina stanovanjskega niza (brez nadstrešnic)                                      | 488 m2 |
| - število stanovanjskih enot: 4                                                                     |        |
| - bruto etažna površina poslovno stanovanjske stavbe (brez zunanjih hodnikov in zunanjih stopnišč): | 180 m2 |
| - število stanovanjskih enot:                                                                       | 3      |
| - bruto etažna površina poslovnih prostorov                                                         | 90 m2. |

Prostorska enota PE 2:

- |                                                                               |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|
| - bruto etažna površina parkirne stavbe                                       | 2100 m2 |
| - bruto etažna površina večstanovanjskih stavb                                | 2700 m2 |
| - površina zunanjih hodnikov, stopnišč in teras posamezne stanovanjske stavbe | 750 m2. |
| - število stanovanjskih enot :                                                | 30      |

Prostorska enota PE 3:

- |                                                                               |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|
| - bruto etažna površina parkirnih stavb,                                      | 2650m2  |
| - bruto etažna površina večstanovanjskih stavb                                | 3600m2  |
| - površina zunanjih hodnikov, stopnišč in teras posamezne stanovanjske stavbe | 750 m2. |
| - število stanovanjskih enot :                                                | 40      |

#### **IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE IN DRUGE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NANJO**

##### **14. člen (pogoji za prometno urejanje)**

##### **Splošni pogoji**

Vse prometne površine so utrjene za vožnjo motornih vozil do 9 ton osnega pritiska. Površine vozišč so utrjene z betonskim, kamnitim oziroma asfaltnim tlakovanjem.

Glavni dostopi do objektov, primarne peš površine, parkirni prostori in ostale površine in objekti morajo biti urejeni tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

Potrebno število parkirnih mest je določeno na podlagi naslednjih izhodišč:

- 2 parkirni mesti na stanovanje, od tega 10 % za kratkotrajno parkiranje na nivoju terena,
- 1 parkirno mesto in 10 % za obiskovalce na 30 m<sup>2</sup> neto poslovne, prodajne ali druge nestanovanjske površine.

Prostorska enota C1:

Namenjena je rekonstrukciji obstoječe Podvozne poti.

Predviden prečni prerez Podvozne poti je:

- 5,00 m vozišče za mešani motorni in kolesarski promet,
- 1,60 m širok obojestranski hodnik za pešce.

Pločnik za pešce bo z dvignjenim robnikom ločen od motornega prometa.

Prostorska enota C2:

Namenjena je gradnji cestnega odseka ceste Za progo, od Ceste v Zgornji Log do načrtovane povezave v podaljšku Ramovšove ulice. Cestni odsek ima predvidene tri asfaltna grbine za umirjanje prometa.

Predviden prečni prerez ceste Za progo je:

- 5,50 m vozišče za mešani motorni in kolesarski promet,
- 2,50 m pas za vzdolžno, enostransko parkiranje,
- 1,60 m širok obojestranski hodnik za pešce.

Pločnik za pešce bo z dvignjenim robnikom ločen od motornega prometa.

Prostorska enota PE 1:

Prometno se bo navezovala na Podvozno pot z neprednostnim priključkom širine 6 m.

Na skupni prometni površini je predvidena ureditev z mešanim in umirjenim prometom.

Mirujoči promet

Enostanovanjske stavbe imajo v sklopu gradbene parcele parkirne nadstrešnice z 2 parkirnimi mesti. Skupna parkirna površina z 10 parkirnimi mesti je namenjena kratkotrajnemu parkiranju.

Prostorski enoti PE 2 in PE 3

Prometno se bosta navezovali na cesto Za progo. Uvozi in izvozi v parkirno garažo bodo široki 6 m.

Mirujoči promet

Parkiranje za stavbne sklope je urejeno v pritlični parkirni garaži, kratkotrajnemu parkiranju so namenjena vzdolžna parkirna mesta ob cesti Za progo.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.5: »Prometno - tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

## **15. člen**

### **(pogoji za komunalno in energetska urejanje)**

#### **Splošni pogoji**

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječo in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo po pogojih pristojnih nosilcev urejanja prostora;
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje. Upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetska vodov in naprav;

- v primeru, ko potek po javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javne komunalne in energetske infrastrukture na njegovem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- gradnja komunalnih in energetskih naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev, in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega oziroma energetskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za ureditveno območje;
- obstoječo komunalno in energetsko infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

### **Kanalizacijsko omrežje**

#### **Prostorska enota PE 1**

Javno kanalizacijsko omrežje je izvedeno v ločenem sistemu, v enakem sistemu se izvedejo tudi stanovanjski priključki, ki se priključujejo na skupni kanalizacijski priključek, ki bo odvajal komunalne (DN 250) in padavinske (DN 300) vode. Skupinski priključek se navezuje na javni kanal, ki poteka po Podvozni poti, do prostorske enote PE 1. Severno vejo obstoječega javnega kanala komunalnih odpadnih vod bo treba zaradi novogradnje prestaviti in zagotoviti primeren odmik od novih objektov.

#### **Prostorska enota PE 2**

Javno kanalizacijsko omrežje je izvedeno v ločenem sistemu, v enakem sistemu se izvedejo tudi stanovanjski priključki. Skupinski priključek je bil že izveden, vendar ga je treba prilagoditi oziroma ustrezno skrajšati. Skupinski priključek bo odvajal odpadne komunalne (DN 250) in padavinske vode (DN 300).

#### **Prostorska enota PE 3**

Javno kanalizacijsko omrežje je izvedeno v ločenem sistemu, v enakem sistemu se izvedejo tudi stanovanjski priključki. Skupinski priključek je bil že izveden, vendar ga je treba prilagoditi oziroma ustrezno skrajšati. Le ta bo odvajal odpadne komunalne (DN 250) in padavinske vode (DN 300) severnega dela prostorske enote PE 3 za 20 stanovanjskih enot. Skupinski priključek padavinske in komunalne odpadne vode južnega dela prostorske enote za 20 stanovanjskih enot se bo izvedel na skrajnem južnem delu območja. Padavinska odpadna (DN 300) voda se bo priključila na zadnji revizijski jašek padavinske kanalizacije, ki poteka po cesti Za progo. Komunalna odpadna voda (DN 300) se bo priključila v bližnji revizijski jašek komunalne kanalizacije ceste Za progo.

### **Vodovodno omrežje**

#### **Prostorska enota PE 1**

Javno vodovodno omrežje (NL DN 100) poteka po južni strani Podvozne poti, kamor se bo navezala severna veja vodovoda (NL DN 100), ki bo potekala po zahodnem delu prostorske enote PE 1. Posamezni enostanovanjski objekti se bodo na ta vodovod priključevali direktno in se tako oskrbovali s pitno, sanitarno in požarno vodo. Poslovno - stanovanjski objekt bo imel ločen vodovodni priključek, ki se bo prav tako priključeval na javni vodovod, ki poteka po Podvozni cesti. Na severnem območju prostorske enote PE 1 se bo moral izvesti talni hidrant, zaradi ustrezne pokritosti območja v primeru požara.

#### **Prostorski enoti PE 2 in PE 3**

Javno vodovodno sekundarno omrežje (NL DN 100) že poteka po cesti Za progo,

kamor bodo direktno navezani posamezni priključki novih objektov. Objekti se bodo oskrbovali s pitno, sanitarno in požarno vodo. Del izvedenega vodovoda je treba, skupaj s končnim hidrantom, ukiniti in izkopati. Ohrani se samo veja, ki poteka po severnem delu otroškega igrišča. Napajanje prostorske enote PE 2 oz. PE 3 z vodo je predvideno s severne strani prostorske enote PE 1 ali s severnega dela Ceste v Zg. Log.

### **Plinovodno omrežje**

#### **Prostorska enota PE 1**

Zemeljski plin je predviden kot vir energije za ogrevanje prostorov in sanitarne vode, hlajenje in kuhanje. Javni plinovod poteka po Podvozni cesti, kamor bo priključen skupinski priključek objektov. Skupinski priključek bo potekal severno do Podvozne poti, ob zahodnih fasadah objektov. Posamezni priključki se bodo pravokotno navezovali na skupinskega.

Vse povezave in povečave plinovodov je treba izvesti v času izven ogrevalne sezone.

#### **Prostorski enoti PE 2 in PE 3**

Zemeljski plin je predviden kot vir energije za ogrevanje prostorov in sanitarne vode, hlajenje in kuhanje. Javni plinovod bo potekal po zahodnem delu vozišča ceste Za progo, kamor bodo priključeni obstoječi in novi objekti. Vse povezave in povečave plinovodov je treba izvesti v času izven ogrevalne sezone.

### **Elektroenergetsko omrežje**

#### **Prostorska enota PE 1**

Območje se bo napajalo z električno energijo z nove TP, locirane na skrajnem severnem delu območja. Električni kabel bo potekal po cesti Za progo in po Podvozni poti. Enostanovanjski objekti bodo imeli skupinski priključek na povozni površini pred objekti. Poslovno - stanovanjski objekt bo imel svoj ločen električni priključek neposredno s Podvozne poti.

#### **Prostorski enoti PE 2 in PE 3**

Območje se bo napajalo z električno energijo z nove TP, locirane na skrajnem severnem delu prostorske enote PE 4. Povezovalna trasa bo prečkala cesto Za progo, pravokotno na enoto PE 2 in bo nato potekala vzporedno z zahodno fasado posameznih sklopov stanovanj. Zaradi lažjega vzdrževanja in upravljanja z električnimi vodi se priključuje vsak sklop stanovanj ločeno- predvidoma po 10 stanovanj na priključek.

### **Telekomunikacijsko omrežje in kabelsko komunikacijski sistem**

#### **Prostorska enota PE 1**

Del obstoječega telekomunikacijskega (TK) omrežja in kabelsko komunikacijskega sistema (KKS), ki poteka v cesti Podvozna pot, se ukine in prestavi v pločnik. Nov javni vod bo potekal ob severnem robu Podvozne poti, in se bo navezoval na obstoječe TK in KKS omrežje. Posamezni stanovanjski objekti imajo skupinski priključek, izveden v jašku na zahodni strani uvoza v območje. Poslovno - stanovanjski objekt ima priključek izveden v jašku na vzhodni strani uvoza v območje.

#### **Prostorski enoti PE 2 in PE 3**

Ob južnem delu ceste Za progo bo zgrajena nova trasa TK in KKS omrežja in priključena na obstoječe omrežje, ki poteka po Cesti v Zgornji Log. Priključek za prostorsko enoto PE 2 se bo nadaljeval v smeri proti zahodu, do samega objekta. Priključek do prostorske enote PE 3 se bo nadaljeval proti jugu. Priključki na objekte

bodo izvedeni v priključnih jaških, za vsak sklop stanovanj posebej. Na vzhodni strani prostorske enote PE 2 je treba obstoječe TK in KKS omrežje ukiniti.

### **Javna razsvetljava**

Prostorska enota PE 1

Javna razsvetljava poteka po robu prostorske enote. Na funkcionalnih površinah novih objektov ni predvidena izvedba javne razsvetljave. Osvetlitev je treba izvesti v sklopu interne razsvetljave objektov.

Prostorski enoti PE 2 in PE 3

Nova trasa javne razsvetljave je predvidena ob robu pločnika ceste Za progo. Priključno mesto se bo izvedlo na križišču Ceste v Zgornji Log, Podvozne poti in ceste Za progo.

Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.6 »Zbirni načrt komunalno – energetskih napeljav).

## **V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN**

### **16. člen (varovanje okolja)**

#### **Splošno**

V času gradnje je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov.

#### **Varstvo vode in podtalnice**

Ureditveno območje zazidalnega načrta leži izven vodovarstvenega območja.

Vozne in parkirne površine se ustrezno vodotesno utrdijo in opremijo z lovilci olj. Na robovih se postavijo betonski ali kamniti robniki.

Prepovedano je izlivanje nevarnih kemikalij ali tekočih nevarnih odpadkov v tla, vode ali kanalizacijo.

#### **Varstvo zraka**

Novi objekti ne smejo prekomerno onesnaževati zraka.

#### **Varstvo pred prekomernim hrupom**

V ureditvenem območju je dovoljena mejna raven hrupa 50 dBA ponoči in 60 dBA podnevi. Predpisane ravni hrupa je treba zagotoviti na objektih, s pasivnimi - tehnično gradbenimi ukrepi, z boljšo zvočno izolativnostjo fasad in fasadnih odprtín.

**Osončenje**

Treba je zagotoviti osončenje bivalnih prostorov obstoječih in predvidenih stanovanjskih objektov: najmanj eno uro v času zimskega solsticija, najmanj tri ure v času pomladnega in jesenskega ekvinokcija in najmanj pet ur v času poletnega solsticija.

**Odstranjevanje odpadkov**

Investitorji so dolžni ravnati z odpadki, ki nastanejo v času odstranitve objektov, gradnje in obratovanja objektov, v skladu z veljavnimi predpisi o ravnanju z odpadki.

Mesto za zbiranje odpadkov mora biti urejeno v skladu z določbami Pravilnika o minimalnih pogojih za ureditev in določitev zbirnega in odjemnega mesta ter načinu za določanje velikosti in števila posod za zbiranje komunalnih odpadkov (Uradni list SRS, št. 40/86).

V prostorski enoti PE 1 je mesto za zbiranje odpadkov predvideno na tlakovani površini, zaščiteni z nadstreškom. Zbirno mesto mora biti locirano tako, da je omogočen neoviran dostop za komunalna vozila.

V prostorskih enotah PE 2 in PE 3 morajo biti mesta za zbiranje odpadkov urejena znotraj objektov. Zbirna mesta morajo biti prezračevana, opremljena z električno razsvetljavo in s posebnim odtokom v kanalizacijo, ki mora biti opremljen z lovilec olj.

Zbirna in odjemna mesta za odpadke so razvidna iz grafičnega načrta št. 3.1 »zazidalna situacija na geodetskem načrtu«.

## **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

### **17. člen**

**(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

**Splošne določbe**

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti.

**Intervencijske poti in površine**

Izvedba intervencijskih poti za gasilska vozila mora biti skladna s standardom SIST DIN 14090. V PE 2 in PE 3 je intervencijska pot predvidena tudi v zelenici ob vzhodni meji ureditvenega območja, izvedena morajo biti na način, ki dopušča ozelenitev. Vse vozne površine morajo biti dimenzionirane na 10 t osnega pritiska.

**Hidrantno omrežje**

Požarna zaščita obstoječih in predvidenih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem.

**Poplavna ogroženost**

Pričakovana kota stoletne vode v prostorski enoti PE 1 je 296,3 m, v prostorskih enotah PE 2, PE 3 in PE 4 je 296,0 m. Ob izvedbi predvidenih ukrepov za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane bo ureditveno območje zazidalnega načrta varno pred poplavami s 100 - letno povratno vodo.

Obstoječi teren naj se pri gradnji le izravnava in ne nasipava.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.5 »Prometno - tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih pot« in št. 3.6: »Zbirni načrt komunalno - energetskih napeljav«.

**VII. NAČRT PARCELACIJE**

**18. člen**  
**(načrt parcelacije)**

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so priloga tega odloka.

Površine gradbenih parcel so:

|       |     |                     |
|-------|-----|---------------------|
| PE1-1 | P = | 550 m <sup>2</sup>  |
| PE1-2 | P = | 226 m <sup>2</sup>  |
| PE1-3 | P = | 153 m <sup>2</sup>  |
| PE1-4 | P = | 155 m <sup>2</sup>  |
| PE1-5 | P = | 158 m <sup>2</sup>  |
| PE1-6 | P = | 172 m <sup>2</sup>  |
| PE2   | P = | 3690 m <sup>2</sup> |
| PE3   | P = | 4602 m <sup>2</sup> |
| PE4-1 | P = | 5442 m <sup>2</sup> |
| PE4-2 | P = | 99 m <sup>2</sup>   |
| PE4-3 | P = | 72 m <sup>2</sup>   |
| C1    | P = | 982 m <sup>2</sup>  |
| C2    | P = | 3795 m <sup>2</sup> |

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 2.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu in št. 2.5 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

**19. člen**  
**(površine, namenjene javnemu dobru)**

V ureditvenem območju zazidalnega načrta so površine, namenjene javnemu dobru:

- gradbena parcela PE 4-2 kot javna zelenica, ki obsega zemljišča parc. št. 2050/1-del, 2050/2-del, 2051/1-del, 2051/2-del, vse k.o. Vič;
- prostorska enota C1 (cestni odsek Podvozne poti) – celotna površina, ki obsega zemljišča parc. št. 2066/3-del, 2087/5-del, 2088-del, 2089-del, 2091/1-del, 2091/4-del, 2091/5-del, 2092/45-del, 2094/2-del, 2094/4-del, 2094/5-del, 2094/6-del, 2094/8-del, vse k.o. Vič;
- prostorska enota C2 (cestni odsek Za progo), ki obsega zemljišča parc. št. 2050/2-del, 2050/3-del, 2050/4-del, 2050/5-del, 2050/6-del, 2050/7-del, 2050/8-del, 2050/19-del, 2050/20-del, 2051/1-del, 2051/3-del, 2051/4-del, 2051/4-del, 2051/5-del, 2051/6-del, 2051/7-del, 2051/8-del, 2051/9-del, 2052/1-del, 2052/5-del, 2052/6-del, 2052/20-del, 2052/21-del, 2052/22-del, 2053/7-del, 2053/11-del, 2066/3-del, vse k.o. Vič.

## **VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE ZAZIDALNEGA NAČRTA**

### **20. člen (etapnost gradnje)**

Zazidalni načrt se lahko izvaja v več etapah. V posameznih prostorskih enotah PE 1, PE 2 in PE 3 je predvidena gradnja objektov, pripadajočih delov cestnih odsekov, komunalne ureditve in zunanje ureditve v eni, zaključeni fazi.

### **21. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov v vplivnem območju.

Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale v času gradnje, mora investitor sanirati. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

### **22. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

Tlorisni gabariti objekta:

V prostorski enoti PE 1 lahko velikost objekta odstopa do  $\pm 0,5$  m, v prostorskih enotah PE 2 in PE 3 do  $\pm 1,0$  m.

V prostorskih enotah PE 2 in PE 3 je dopustno zamikanje lege večstanovanjskih stavb nad pritlično parkirno stavbo ter lege dovozov in dostopov v stavbe.

Višinski gabarit objekta:

Odstopanja so lahko do  $\pm 0,5$  m.

Višinska regulacija terena

Odstopanja so lahko do  $\pm 0,3$  m.

## **IX. KONČNE DOLOČBE**

### **23. člen (usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi veljavnosti zazidalnega načrta)**

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja VS 6/1 Dolgi most (Uradni list RS, št. 13/90) ki veljajo za ureditveno območje tega zazidalnega načrta.



**24. člen**  
**(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti zazidalnega načrta)**

Po izvedbi z zazidalnim načrtom predvidene prostorske ureditve so dovoljena tekoča in investicijska vzdrževalna dela na objektih in napravah, postavitve enostavnih objektov, skladno z 10. členom tega odloka, in sprememba rabe nestanovanjskih površin objektov skladno z 8. členom tega odloka.

**25. člen**  
**(vpogled zazidanega načrta)**

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urbanizem,
- Upravni enoti Ljubljana, izpostava Vič,
- Četrtni skupnosti Vič.

Priloga Spis postopka priprave in sprejemanja akta je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urbanizem.

**26. člen**  
**(uveljavitev)**

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

Šifra:  
Ljubljana, dne

Županja  
Mestne občine Ljubljana  
Danica SIMŠIČ

## OBRAZLOŽITEV

### osnutka Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most

#### Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 12. 23. in 175. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 in 58/03 – ZZK - 1), ki določajo, da je načrtovanje prostorskih ureditev na območju občine v občinski pristojnosti, da se prostorski akt sprejme z odlokom; ter da se začeti postopki za občinske prostorske akte po 1.1.2003 nadaljujejo in končajo po določbah tega zakona;
- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86, Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04 in 69/04);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku;
- Program priprave prostorskih izvedbenih aktov za obdobje od 2003 – 2006 za območje Mestne občine Ljubljana (39. člen Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor).

#### Ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Ureditveno območje zazidalnega načrta se nahaja v jugozahodnem delu Ljubljane in predstavlja del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most, ki je pretežno realiziran. Obsega tri ureditvene sklope, povezane s cesto Za progo, oziroma del območja med Barjem (VG 6/1-1) na zahodu, železniškimi tiri in Gradaščico na severu ter Ramovševo na jugu. Na vzhodu meji z obstoječo stanovanjsko gradnjo.

Obravnavano območje se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za VS 6/1 Dolgi most (Uradni list SRS, št. 13/91). Določila zazidalnega načrta so za ta del pomanjkljiva in zastarela. Glede na to, da zazidalni načrt v tem delu ni bil realiziran v obdobju minulih šestnajstih letih in ne omogoča uresničitve načrtovanih programov investitorjev, je treba izdelati nov prostorski akt.

V zazidalnem načrtu bodo določeni lokacijski pogoji za gradnjo poslovnega in stanovanjskih objektov, za ureditev pripadajočih zunanjih površin, površin v javnem dobru in pogoji za gradnjo ustrezne prometne, komunalne in energetske infrastrukture. Območje je last več investitorjev, med katerimi je tudi Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, ki želi na svojem zemljišču graditi stanovanjske objekte z neprofitnimi stanovanji.

#### Poglavitne rešitve

Pred izdelavo zazidalnega načrta so bile izdelane strokovne podlage. Na podlagi teh so izdelane idejne rešitve avtorjev Bevk - Perović za del zemljišč vzhodno od ceste Za progo ter avtorjev 3NOM za del zemljišč ob Malemu grabnu.

#### Zasnove prostorske ureditve

Območje zazidalnega načrta je razdeljeno na štiri prostorske enote - PE.

**Na površinah ob Malem grabnu, v PE 1,** je predvidena stanovanjska gradnja s spremljajočo dejavnostjo. Skupino enostanovanjskih stavb sestavljajo 4 enote, posamezno enoto pa sestavlja poslovno-stanovanjska stavba, ki ima v nadstropju stanovanja, v pritličju pa mirno storitveno dejavnost.

Velikost zemljišča je 1.415 m<sup>2</sup>.

Bruto etažna površina stanovanjskega niza in poslovno - stanovanjske stavbe brez nadstrešnice, zunanjih hodnikov in zunanjih stopnišč je 668 m<sup>2</sup>, število stanovanjskih enot je 7. Maksimalna višina objektov je 7.50 m.

**Na površinah vzhodno ob cesti Za progo, PE 2 in PE 3**, je predvidena večstanovanjska gradnja s posebno tipologijo zazidave. Enoti sta zasnovani s skladno prostorsko ureditvijo. Povezani sta z odprtimi zunanjimi površinami in delujeta kot enotno urbanistično območje. Prostorski enoti PE 2 in PE 3 sta sestavljeni iz stavbnih sklopov, zelenic, otroškega igrišča in peš poti. Stavbni sklopi so sestavljeni iz več stavb. V prostorski enoti PE 2 je stavbni sklop sestavljen iz treh stavb, v PE 3 pa iz štirih stavb. Spodnja etaža je zaradi poplavne ogroženosti namenjena parkiriščem, nad njeno konstrukcijo je urejen nov teren s skupnimi zelenicami in stanovanjskimi stavbami.

Velikost zemljišča PE 2 je 3.600 m<sup>2</sup>, PE 3 pa 4.560 m<sup>2</sup>.

Bruto etažna površina večstanovanjske stavbe v PE 2 je 2.700 m<sup>2</sup>. Število stanovanjskih enot je 30. Maksimalni višinski gabarit objektov je 9.50 m.

Bruto etažna površina večstanovanjske stavbe v PE 3 je 3.600 m<sup>2</sup>. Število stanovanj je 40. Maksimalni višinski gabarit je 9.50 m.

**Prostorska enota PE 4** predstavlja pozidano območje obstoječe enodružinske zazidave ob cesti Za progo, kjer niso predvideni novi posegi. Sestavni del te prostorske enote so zelene površine, ki mejijo proti zahodu na Barje in kjer je dopustno postaviti le pomožne objekte za lastne potrebe.

#### **Prometna ureditev**

Prostorske enote PE 4, PE 2 in PE 3 se bodo prometno navezovali na cesto Za progo, PE 1 pa na Podvozno pot. Ob javnih poteh - cestah so javna vzdolžna parkirišča. Parkirna mesta za stanovalce v PE 2 in PE 3 so predvidena v parkirnih pritličnih garažah, v PE 4 v parkirnih pritličnih garažah in na skupnem funkcionalnem zemljišču, v PE 1 pa na lastnih funkcionalnih površinah.

Potrebno število parkirnih mest je določeno na podlagi naslednjih izhodišč:

- 2 parkirni mesti na stanovanje,
- 1 parkirno mesto na 30 m<sup>2</sup> neto koristne poslovne površine ali storitvene površine in 10 % za obiskovalce.

#### **Ureditve zelenih površin**

V PE 1 so zelenice zasajene z drevjem, ograje so v obliki živih mej. V PE 2 in PE 3 so predvidene zelenice nad parkirnimi etažami, členjene z utrjenimi površinami in površinami za zasaditev drevja in grmovnic. Zelenice na obstoječem terenu so odprte in prehodne v vseh smereh. V osrednjem delu območja je locirano otroško igrišče.

#### **Komunalna ureditev**

Območje bo v celoti komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, plinovod, vročevod, elektro in telekomunikacijsko omrežje, javna razsvetljava). Vsi primarni vodi potekajo po obodnih cestah. Za potrebe novogradnje je treba izvesti hišne priključke in novo trafo postajo.

**Etapnost izvajanja**

Zazidalni načrt se lahko izvaja v več etapah. V posameznih prostorskih enotah PE 1, PE 2 in PE 3 je predvidena gradnja objektov, pripadajočih delov cestnih odsekov, komunalne ureditve in zunanje ureditve v eni, zaključeni fazi.

**Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta**

Višina stroškov opremljanja zemljišča za gradnjo objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo in priključki na komunalno in energetske infrastrukturo, ki je podlaga za odmero komunalnega prispevka, bo določena v Programu opremljanja zemljišč za gradnjo.

Pripravila:  
Marina Lekič, univ. dipl. inž. arh.  
višja svetovalka

Načelnik:  
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.