

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Šifra: 3505-7/2005-8
Datum: 22. 5. 2006

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Predlog Odloka o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja BI 3/2 Ob Vojkovi ulici, BI 2/2 Šolski center in BT 3/2 Štajerska cesta

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

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja BI 3/2 Ob Vojkovi ulici, BI 2/2 Šolski center in BT 3/2 Štajerska cesta.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:
– predlog odloka z obrazložitvijo
– grafični prikaz

Na podlagi 12., 23. in 73. 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 sprejel

O D L O K

o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja BI 3/2 Ob Vojkovi ulici, BI 2/2 Šolski center in BT 3/2 Štajerska cesta

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za dele območij urejanja BI 3/2 Ob Vojkovi ulici, BI 2/2 Šolski center in BT 3/2 Štajerska cesta, ki vsebuje:

- ureditveno območje zazidalnega načrta,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji,
- zasnove projektih rešitev prometne, energetske, vodovodne 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 znotraj celotnega ureditvenega območja načrtujejo novogradnje, zunanje, komunalne in prometne ureditve.

3. člen (sestavni deli zazidalnega načrta)

I. Besedilo odloka

II. Kartografski del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- | | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | Načrt namenske rabe prostora: | |
| 1.1 | Lega prostorske ureditve v širšem območju -
Izsek iz prostorskih sestavin dolgoročnega plana MOL (PKN) | M 1:5000 |
| 1.2 | Izsek iz srednjeročnega družbenega plana | M 1:5000 |
| 1.3 | Načrt členitve površin s prikazom javnega dobra | M 1:2000 |
| 2. | Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije: | |
| 2.1 | Načrt ureditvenega območja na geodetskem načrtu | M 1:1000 |
| 2.2 | Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na geodetskem načrtu | M 1:1000 |
| 2.3 | Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na katastrskem načrtu | M 1:1000 |
| 3. | Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji | |
| 3.1 | Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena, | M 1:500 |

3.2	Zazidalna situacija - nivo kleti	M 1:500
3.3	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
3.4	Prometno tehnična situacija, višinska regulacija in intervencijske poti	M 1:500
3.5	Zbirni načrt komunalno-energetskih napeljav	M 1:500

4. člen (priloge zazidalnega načrta)

Priloge zazidalnega načrta so:

- povzetek za javnost,
- izvleček iz strateškega prostorskega akta,
- obrazložitev in utemeljitev zazidalnega načrta,
- strokovne podlage
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- seznam sprejetih aktov o zavarovanju in seznam sektorskih aktov in predpisov,
- spis postopka priprave in sprejemanja zazidalnega načrta.

5. člen

Zazidalni načrt je na podlagi strokovnih podlag izdelala družba LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana v aprilu 2006, pod številko projekta 5732.

II. UREDITVENO OBMOČJE ZAZIDALNEGA NAČRTA

6. člen (ureditveno območje zazidalnega načrta)

Opis

Ureditveno območje zazidalnega načrta (v nadaljevanju ureditveno območje) zajema dele območij urejanja BI 2/2, BI 3/2 in BT 3/2 ter se v celoti nahaja v katastrski občini Brinje I. Površina ureditvenega območja znaša 5ha74ar81m².

Parcele

Katastrska občina Brinje I

460/2, 464/4, 465/3, 465/4, 466/1, 466/2, 466/3, 466/4, 466/5, 466/6, 466/9, 467/4, 467/5, 467/10, 468/4, 468/5, 468/13, 469/4, 469/6, 469/12, 470/6, 470/18, 470/19, 494/1, 494/2, 494/3, 494/5, 494/6, 494/7, 494/9, 494/10, 494/12, 494/13, 494/14, 495/1, 495/2, 495/4, 496/1, 496/2, 496/4, 496/5, 497/1, 497/2, 497/3, 498/1, 498/2, 498/3, 499/1, 499/2, 499/3, 500/1, 500/2, 501/1, 501/2, 502/1, 502/2, 502/3, 502/4, 503/1, 503/2, 503/3, 503/4, 504/1, 504/4, 504/5, 504/6, 509/2, 509/3, 509/4, 511/2, 511/6, 511/7, 511/12, 512/1, 512/2, 512/3, 512/5, 512/6, 512/7, 512/8, 512/9, 512/10, 512/11, 512/12, 512/13, 833/7, 835/1, 835/3, 835/4, 835/5, 835/9, 1080/6, 1080/7, 1080/8, 1080/11, 1080/15, 1080/19, 1080/20, 1080/22, 1080/23, 1080/24, 1080/25.

Oblikovano: nemščina
(Nemčija)

Meja

Opis meje ureditvenega območja se prične v severozahodnem delu ureditvenega območja v točki št. 1, ki se nahaja v območju urejanja BI 2/2 na parceli št. 460/2, od koder poteka proti vzhodu, v podaljšku linije LN za Štajersko cesto med severno mestno obvoznico in Linhartovo cesto BT 3/1, in pri tem prečka Vojkovo cesto, parcela št. 470/18. Od točke št. 2 naprej meja ureditvenega območja poteka znotraj območja urejanja BT 3/2 proti vzhodu do točke št. 8 po regulacijski liniji predvidenega podaljška Baragove ulice in pri tem poteka

preko parcel št. 1080/7, 1080/6, 1080/11, 1080/16, 1080/19, 1080/22, 1080/23 in 1080/24. Meja ureditvenega območja od točke št. 8 do točke št. 12 ter od točke št. 54 do točke št. 56 poteka po predvideni prometni ureditvi priključka na Baragovo ulico in pri tem poteka preko parcel št. 1080/24, 1080/25, 1080/26 in 1080/27. Med točkami od št. 56 do točke št. 63 poteka meja ureditvenega območja ponovno po regulacijski liniji predvidenega podaljška Baragove ulice po parceli št. 1080/26 in 1080/25. V točki št. 63 meja ureditvenega območja spremeni smer in poteka proti jugu po meji območja urejanja BI 3/2 in pri tem poteka preko parcel št. 1080/25, 494/14, 494/1, 494/2, 494/3, 494/12, 495/4, 495/1, 496/1, 496/4, 497/1, 498/1, 499/1, 500/1, 501/1, 502/1 do točke št. 16. Od točke št. 16 naprej meja poteka proti zahodu do točke št. 24 po regulacijski liniji predvidene cestne povezave do Štajerske vpadnice in pri tem poteka preko parcel št. 502/1, 503/1, 504/1, 509/2 in 511/2. V točki št. 24 meja ureditvenega območja prečka Vojkovo cesto, parcele št. 511/6, 511/5, 512/7, 512/6, 512/13, 512/12 in od točke št. 25 naprej poteka po območju urejanja BI 2/2 proti severu do izhodiščne točke št. 1 po regulacijski liniji Vojkove ceste, preko parcel št. 512/12, 512/11, 512/5, 512/8, po vzhodni meji parcel št. 833/1, 466/7, 466/8 in v nadaljevanju preko parcel št. 466/9, 466/5, 466/2, 465/3 in 460/2.

Meja ureditvenega območja je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

Meja ureditvenega območja je razvidna iz grafičnih načrtov 2.2 *Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na geodetskem načrtu* in 2.3 *Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na katastrskem načrtu*.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

7. člen (trajne in začasne ureditve)

Ureditve opredeljene v zazidalnem načrtu so trajne. Predstavljajo dokončno zaključeno zgrajeno naselje s stavbami, zunanjo ureditvijo in pripadajočo infrastrukturo ter prvo etapo širše prometne in komunalne ureditve Baragove ceste in Južne dostopne ceste.

8. člen (vplivno območje)

Vplivno območje zazidalnega načrta bo v času gradnje in po izgradnji vključevalo zemljišča znotraj ureditvenega območja:

460/2, 464/4, 465/3, 465/4, 466/1, 466/2, 466/3, 466/4, 466/5, 466/6, 466/9, 467/4, 467/5, 467/10, 468/4, 468/5, 468/13, 469/4, 469/6, 469/12, 470/6, 470/18, 470/19, 494/1, 494/2, 494/3, 494/5, 494/6, 494/7, 494/9, 494/10, 494/12, 494/13, 494/14, 495/1, 495/2, 495/4, 496/1, 496/2, 496/4, 496/5, 497/1, 497/2, 497/3, 498/1, 498/2, 498/3, 499/1, 499/2, 499/3, 500/1, 500/2, 501/1, 501/2, 502/1, 502/2, 502/3, 502/4, 503/1, 503/2, 503/3, 503/4, 504/1, 504/4, 504/5, 504/6, 509/2, 509/3, 509/4, 511/2, 511/6, 511/7, 511/12, 512/1, 512/2, 512/3, 512/5, 512/6, 512/7, 512/8, 512/9, 512/10, 512/11, 512/12, 512/13, 833/7, 835/1, 835/3, 835/4, 835/5, 835/9, 1080/6, 1080/7, 1080/8, 1080/11, 1080/15, 1080/19, 1080/20, 1080/22, 1080/23, 1080/24, 1080/25

Oblikovano: slovenščina

9. člen (opis rešitev načrtovanih objektov)

Načrtovani posegi, predvidene dejavnosti in zmogljivosti

Ureditveno območje je razdeljeno na 3 prostorske enote (P), ki tvorijo zaključene celote in se urejajo enotno. Prostorske enote P1, P2 in P3 tvorijo vsebinsko ali gradbeno zaključeno

celoto, kjer je možen medsebojni preplet predvidenih dejavnosti. Tri prostorske enote z oznakami C1, C2 in C3 so cestne površine, kjer so predvidene novogradnje in rekonstrukcije. Vzhodni del prostorske enote C1 (Vojkova ulica) je namenjen morebitni širitvi ceste v štiripasovnico.

- V prostorski enoti P1 je predvidena gradnja novih objektov z oznakami A in B s skupaj 37575,2m² bruto etažnimi površinami za naslednje programe: stanovanjske površine za posebne namene – najemne študentske sobe (do 92%), pritličje objektov ob Vojkovi ulici je namenjeno spremljajočemu javnemu programu in dopolnilnemu programu k osnovni namembnosti - gostinske dejavnosti (do 5%) ter razvedrilne, kulturne in športne dejavnosti (do 3%). Predvidena je gradnja parkirnih mest, dovozne ceste, manipulacijskih, odprtih in zelenih površin ter pomožnih energetskega objektov. 11052m² BEP je predvidenih za izgradnjo podzemne garaže.
- V prostorski enoti P2 je predvidena gradnja novih objektov z oznakami C in B, s skupaj 40986,1m² bruto etažnimi površinami za naslednje programe: stanovanjske površine za posebne namene – najemna stanovanja za študentske družine, študijsko osebje – v nadaljevanju najemna študentska stanovanja (do 95%) in površine za trgovsko dejavnost (do 5%). Predvidena je gradnja parkirnih mest, dovozne ceste, manipulacijskih, odprtih in zelenih površin ter pomožnih energetskega objektov. 9319m² BEP je predvidenih za izgradnjo podzemne garaže.
- V prostorski enoti P3 je predvidena ureditev zelenih in peš površin ter nadhoda na sosednje območje urejanja BI 2/2.

Podzemna raba je predvidena v prostorskih enotah P1 in P2. Kletne etaže so namenjene parkiranju, servisno-tehničnim prostorom objektov in skupnim prostorom za študente.

10. člen (krajinsko-arhitekturna ureditev)

Ureditev odprtih površin obravnava tlakovane površine, zelene površine na raščenem terenu, zelene površine nad objekti, ozelenjene strehe in parterne ureditve nad garažami.

Pri urejanju odprtega prostora je potrebno zagotoviti, da bodo vsaj 35-40% območja pokrivalo zelene površine, od tega jih mora 50% imeti značilnosti raščenega terena. Raščen teren omogoča sajenje visokoraslega drevja, zato se v ta namen zagotovi min. 3 m globine zemlje.

Pri urejanju odprtega prostora v območju med objekti morajo utrjene površine obsegati 17-20 %.

Na vseh delih raščenega terena v območju urejanja je potrebno poskrbeti tudi za ozelenitev z visokoraslo drevnino.

Na zelenih površinah nad garažami se zagotavlja min. 1m globine zemlje za rast srednje velikih dreves, ki so prilagojena posebnim rastiščnim razmeram.

Predvideno je, da se strehe vseh nižjih objektov v območju urejanja, ki bodo tudi funkcionalno izkoriščene, ozelenijo.

Na obodu soseske, ob Vojkovi cesti, ob Baragovi ulici in ob podaljšku Severne peš poti, so predvideni drevoredi. Ob Vojkovi cesti se uredi enostranski večredni drevored, ob notranji prečni promenadi v naselju pa obojestranski drevored.

Odprt prostor mora biti urejen kot večnamenska površina in omogočati sedenje na prostem, športne in rekreacijske dejavnosti za različne starostne skupine uporabnikov. Razporeditev programov mora slediti pravilom nemotenega izvajanja dejavnosti in varnosti pri rabi. Športna igrišča se uredijo na namenskih ploščadih. Odprt prostor mora biti urejen in opremljen tudi za igro otrok.

Območje urejanja je potrebno opremiti z urbano opremo. Predvidenih je tudi več prostorov za varno spravljanje koles.

11. člen **(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)**

Prostorska enota P1

Prostorsko enoto sestavljata dva sklopa objektov z oznako A in B.

Tlorisna kompozicija volumna z oznako A je zasnovana kot enoten objekt (enotna stavbna masa), ki je po horizontalnem in vertikalnem gabaritu členjen na enote. Lamelni objekt vzdolž Vojkove ulice tvorijo enote A.1, A.5, A.6 in A.8. Pritličje sklopa objektov ob Vojkovi ulici je po horizontalnem gabaritu širše in se v okviru izteka Gosarjeve ulice izmakne poti notranjosti ureditvenega območja, tako da upošteva členitev obstoječe parcelacije.

Tlorisna kompozicija volumna z oznako B je ravno tako po horizontalnem in vertikalnem gabaritu členjena na enote. Enote B.1 in B.2 ter B.4, B.5, B.6 in B.7 tvorijo dva lamelna objekta, ki sta preko vmesnega, nižjega (B.4) objekta speta v celoto.

Objekti so orientirani v smereh sever – jug, vzhod – zahod, severovzhod – jugozahod in jugovzhod-severozahod. Povzemajo geometrijo Vojkove ulice in obstoječe parcelacije.

Vodoravni gabariti:

- objekt A.1: 40m x 16m
- objekt A.2: 8m x 14m
- objekt A.3: 24m x 14m
- objekt A.4: 24m x 14m
- objekt A.5: 8m x 16m
- objekt A.6: 31m x 16m
- objekt A.7: 55m x 25m
- objekt A.8: 78,5m x 9,2m

- objekt B.1: 32m x 16m
- objekt B.2: 24m x 16m
- objekt B.3: 36,5m x 14m
- objekt B.4: 24m x 16m
- objekt B.5: 24m x 16m
- objekt B.6: 32m x 16m
- objekt B.7: 24m x 16m

- kletna etaža: 161 m x 117 m

Prostorska enota P2:

Prostorsko enoto sestavljata dva sklopa objektov z oznako C in D.

Tlorisna kompozicija volumna z oznako C je zasnovana kot enoten objekt, ki je po horizontalnem in vertikalnem gabaritu členjen na enote (C.1, C.2, C.3, C.4, C.5 in C.6).

Objekt C.1, na vhodu v območje predstavlja višinski poudarek, ki se preko širšega pritličnega objekta (C.6) navezuje na krajši lamelni objekt (C.2), slednji pa se nato preko pasaže povezuje na daljšega, sestavljenega iz enot C.3, C.4 in C.5. Stolpnica in krajši lamelni objekt sta orientirana vzhod – zahod, daljši lamelni objekt pa sever – jug. Objekti povzemajo geometrijo Vojkove ulice.

Tlorisna kompozicija volumna z oznako D je po horizontalnem in vertikalnem gabaritu členjena na enote D.1 in D.2 ter D.4, D.5 in D.6, ki tvorijo dva lamelna objekta. Slednja sta preko vmesnega, nižjega (D.3) objekta speta v celoto.

Objekti so orientirani v smereh sever – jug, vzhod – zahod in jugovzhod-severozahod. Povzemajo geometrijo Vojkove ulice in obstoječe parcelacije.

Vodoravni gabariti:

- objekt C.1: 40m x 16m
- objekt C.2: 55,5m x 16m
- objekt C.3: 24m x 14m
- objekt C.4: 32m x 14m
- objekt C.5: 24m x 14m
- objekt C.6: 40m x 42,8m
- objekt D.1: 32m x 16m
- objekt D.2: 24m x 16m
- objekt D.3: 40m x 14m
- objekt D.4: 24m x 16m
- objekt D.5: 32m x 16m
- objekt D.6: 32m x 16m

- kletna etaža: 162 m x 103 m

Dispozicija objektov je določena na grafičnem načrtu »3.1 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena«.

Pri objektih, ki so nepravilnih oblik je upoštevana najdaljša stranica objekta oz. njegov maksimalni razpon

Etažnost in višine objektov (m)

1. Prostorska enota P1:

- | | |
|------------------------|-----|
| - objekt A.1: 2K+P+7+T | 28m |
| - objekt A.2: 2K+P+4 | 16m |
| - objekt A.3: 2K+P+7+T | 28m |
| - objekt A.4: 2K+P+7+T | 28m |
| - objekt A.5: 2K+P+4 | 16m |
| - objekt A.6: 2K+P+7+T | 28m |
| - objekt A.7: 2K+P | 9m |
| - objekt A.8: 2K+P | 4m |
| - objekt B.1: 2K+P+7 | 24m |
| - objekt B.2: 2K+P+7 | 24m |
| - objekt B.3: 2K+P+4 | 15m |
| - objekt B.4: 2K+P+6 | 21m |
| - objekt B.5: 2K+P+6 | 21m |
| - objekt B.6: 2K+P+5 | 18m |
| - objekt B.7: 2K+P+2 | 9m |

2. Prostorska enota P2:

- objekt C.1: 2K+P+17	55m
- objekt C.2: 2K+P+5+T	21m
- objekt C.3: 2K+P+5+T	21m
- objekt C.4: 2K+P+5+T	21m
- objekt C.5: 2K+P+4+T	18m
- objekt C.6: 2K+P	4m
- objekt D.1: 2K+P+5+T	21m
- objekt D.2: 2K+P+5+T	21m
- objekt D.3: 2K+P+4+T	15m
- objekt D.4: 2K+P+5+T	21m
- objekt D.5: 2K+P+5+T	21m
- objekt D.6: 2K+P+4+T	18m

Bruto etažne višine posameznih etaž so lahko največ:

- pritličje: 5,0 m
- nadstropna etaža: 3,0 m
- kletna etaža: 3,5 m
- bruto etažna višina športne dvorane se prilagodi zahtevam predvidenih športnih panog

V prostorskih enotah P1 in P2 je predvidena gradnja dveh kletnih etaž. Število kletnih etaž upošteva zahteve po številu parkirnih mest potrebnih znotraj območja urejanja.

Izkoristek

Predvideni faktor izrabe je:

FSI ureditveno območje = 1,68
 FSI prostorska enota P1 = 1,8
 FSI prostorska enota P2 = 2,2
 FSI prostorska enota P3 = 0

(prostorska enota je gradbena parcela)

Idejna višinska regulacija

Zunanja ureditev se prilagodi terenu in višinskim potekom obodnih cest. Kota finalnega tlaka v pritličju objektov je razvidna iz grafičnega načrta: »3.4 Prometno tehnična situacija, višinska regulacija in intervencijske poti«.

Višinska regulacija terena je idejna. Odstopanje pri določeni višinski koti objektov je $\pm 0,50$ m. Pri višinski regulaciji zunanje ureditve in objektov je treba upoštevati neovirano dostopnost za vse uporabnike oziroma tudi za funkcionalno ovirane osebe.

12. člen (oblikovanje objektov)

Fasade morajo biti izvedene s kvalitetnimi trajnimi materiali. Novi objekti in zunanja ureditev v prostorskih enotah morajo biti enotno, vendar raznoliko oblikovani. V projektih arhitekture je potrebno predvideti enotne rešitve senčil, zasteklitev lož in balkonov ter prostorov za namestitvev zunanjih klimatskih naprav (v primeru, če v projektu ne bo predviden skupen sistem hlajenja). Za zagotovitev skladnih barv se za celotno območje izdelava barvna študija. Za zagotovitev enotnosti urbane opreme in zunanje ureditve se izdelava katalog urbane

opreme in materialov zunanje ureditve, ki so ga dolžni upoštevati projektanti posameznih sklopov.

Strehe novih objektov in nadzidav v prostorskih enotah P1 in P2 so lahko ravne, eno ali večkapne z naklonom do 6°. Dovoljena je zaščita vhodov z nadstreški. Strehe nadstreškov so lahko ravne ali enokapne z naklonom do 6°.

Elementi določitve umeščanja načrtovanih ureditev v prostor

Pomen oznak v grafičnem delu zazidalnega načrta:

- RL - regulacijska linija razmejuje javne površine od drugih površin,
- P - prostorska enota je površina, ki se ureja z enotnimi merili in pogoji, vsebuje eno ali več gradbenih parcel, razdeljena je lahko na enega ali več lastnikov,
- C - cesta, cestni odsek je površina namenjena prometu.
- T - terasna etaža je zadnja etaža, ki je pozidana do s posebnimi določili določenega deleža in vsebuje tudi terase na strehi predzadnje etaže,

13. člen (pogoji za gradnje enostavnih objektov)

Dovoljena je postavitve naslednjih enostavnih objektov v vse prostorske enote:

Enostavni objekti, ki jih je dovoljeno graditi:

- kolesarnice z nadstreškom,
- klopi in koši za smeti
- telefonske govornice,
- skulpture in druge prostorske inštalacije,
- vodnjake oziroma okrasne bazene in pipe za pitno vodo,
- ograje atrijev pritličnih stanovanj v večstanovanjskih objektih,
- igriščne ograje,
- protihrupne ograje,
- postavitve sezonskega gostinskega vrta

Postavitve objektov za oglaševanje ni dopustna.

V okviru PGD je potrebno izdelati enotni katalog urbane opreme in enostavnih objektov, ki bodo nameščeni na celotnem območju.

IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, VODOVODNE IN DRUGE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA NANJO

14. člen (pogoji za prometno urejanje)

Na vzhodni strani Vojkove ceste poteka rezervat za možno širitev ceste, ki je začasno urejena kot zelenica z drevjem.

Motorni promet

Vojkova cesta se rekonstruira, tako da ima enotno širino vozišča 10 m. Ohranja se vzhodni rob vozišča, spremembe vozišča se izvedejo na zahodni strani. Na obeh straneh se vzpostavi zelenice, kolesarske steze in hodnike. Normalni profil obsega:

Vozišče	$2 \times 3,50 \text{ m} + 3,00 \text{ m} =$	10,00 m
Zelenica	$2,50 \text{ m} + 3,00 \text{ m} =$	5,50 m
Kolesarska steza	$2 \times 1,50 \text{ m} =$	3,00 m
Hodnik	$2 \times 2,00 \text{ m} =$	4,00 m

Skupaj		22,50 m

Na Vojkovi cesti se uredijo križišča:

Križišče Vojkova – Baragova je štirirako, semaforizirano, na vseh krakih so dodani pasovi za levo zavijanje.

Križišče Vojkova – Gosarjeva je trikrako, samaforizirano, levi pasovi so le na Vojkovi cesti.

Križišče Vojkova – južna dovozna cesta se iz trikrakega spremeni v štirirako. Na krakih se izvedejo pasovi za levo zavijanje. Križišče se semaforizira.

Južna dovozna cesta se na zahodu s štirirakim križiščem naveže na Vojkovo cesto, na vzhodu se slepo zaključi na robu območja BI 3/2. Možno je njeno podaljšanje do bodoče Štajerske vpadnice, kjer se lahko izvede desno – desno priključevanje. Normalni profil obsega:

Vozišče	$2 \times 3,00 \text{ m} + 3,00 \text{ m} =$	9,00 m
Zelenica	$2 \times 2,00 \text{ m} =$	4,00 m
Kolesarska steza	$2 \times 1,50 \text{ m} =$	3,00 m
Hodnik	$2 \times 2,00 \text{ m} =$	4,00 m

Skupaj		20,00 m

Na južni dovozni cesti se izvedeta dve štiriraki priključni križišči, z levimi zavijalnimi pasovi. Zahodno križišče na jugu navezuje sosednje območje Mobitela, na severu pa je dovoz do nivojskih parkirišč in dostavna pot v kletne etaže. Vzhodno križišče na jugu navezuje območje Mobitela, na severu pa omogoča dovoz do kletnih parkirnih površin.

Območje urejanja se na severu s T priključkom naveže na podaljšek Baragove ulice, ki ga določa Lokacijski načrt za Štajersko cesto med severno mestno obvoznico in Linhartovo cesto Ur. List RS, št. 72/98).

Podaljšek Baragove ulice vodi od križišča z Vojkovo cesto proti vzhodu na bodočo Štajersko vpadnico. Rešitev, ki je določena z lokacijskim načrtom se spremeni tako, da se doda novo T križišče, ki omogoča navezavo območja urejanja na Baragovo ulico. V območju križišča se na Baragovi doda pas za levo zavijanje. Normalni profil obsega:

vozišče	$2 \times 3,50 \text{ m} + 3,00 =$	10,00 m
Zelenica	$2 \times 2,00 \text{ m} =$	4,00 m
kolesarska steza	$2 \times 2,00 \text{ m} =$	4,00 m
Hodnik	$2 \times 2,00 \text{ m} =$	4,00 m

Skupaj		22,00 m

Peš promet

Notranjost ureditvenega območja je namenjena peš prometu. Vse peš komunikacije morajo biti načrtovane tako, da ustrezajo tudi funkcionalno oviranim osebam.

Interventni promet, dostava, komunala

Peš poti hkrati služijo tudi intervencijskim vozilom.

Dostava in komunalna vozila uporabljajo južno dovozno cesto ter del internih poti.

Mirujoči promet

Za novo pridobljene površine v prostorskih enotah P1 in P2 je predvidena gradnja parkirnih mest v kletnih etažah in na terenu.

Za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest je potrebno upoštevati naslednje normative:

- stanovanja 1,5 PM/enoto (študentska stanovanja in študentski domovi),
- trgovina 1 PM/30m² bruto etažne površine
- zakonsko predvideno število PM za funkcionalno ovirane osebe.

Za vse programe skupaj je po normativih potrebno najmanj 1705 parkirnih mest.

Za prostorsko enoto P1 je potrebno za novogradnjo normativno zagotoviti najmanj 919 parkirnih mest v kletnih etažah (in na terenu) znotraj ureditvenega območja.

Za prostorsko enoto P2 je potrebno za novogradnjo normativno zagotoviti najmanj 786 parkirnih mest (na terenu) in kletnih etažah znotraj ureditvenega območja. Od tega je potrebnih 712 parkirnih mest za študentska stanovanja in 74 parkirnih mest za potrebe trgovskega programa.

Dejansko zagotovljena parkirna mesta v načrtu so :

na nivoju terena v območju objektov A in B se izvede 48 PM

v parkirni kleti v območju objektov A in B se izvede 907 PM

na nivoju terena v območju objektov C in D se izvede 54 PM

v parkirni kleti v območju objektov C in D se izvede 749

Za vse programe skupaj je v načrtu zagotovljenih 1758 parkirnih mest

Uvozi v garaže so predvideni iz obodnih cest C2 in C3. Pozicije uvozov so prikazane na grafičnih načrtih »3.1 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena« in »3.4 Prometno tehnična situacija, višinska regulacija in intervencijske poti«.

15. člen

(pogoji za komunalno, energetske in telekomunikacijsko urejanje)

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture v ureditvenem območju so:

- za načrtovano gradnjo komunalne in energetske infrastrukture na obravnavanem območju je potrebno pri upravljavcih komunalno energetske infrastrukture predhodno izdelati idejne zasnove (programske rešitve);
- vsi objekti znotraj območja urejanja morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno in energetske infrastrukturno omrežje in sicer kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, vročevodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov. Izvedeno mora biti omrežje javne razsvetljave;

- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oz. površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- trase komunalnih in energetskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno,
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpis.

Na severni strani območja se komunalna, energetska in druga gospodarska javna infrastruktura navezuje na predvideno infrastrukturo po lokacijskem načrtu za Štajersko cesto med severno mestno obvoznico in Linhartovo cesto - BT 3/1 (Uradni list RS, št. 72/98), ki bo zgrajena do SV roba obravnavanega območja.

Na zahodni in južni strani območja se komunalna, energetska in druga gospodarska javna infrastruktura navezuje na obstoječo infrastrukturo po Vojkovi cesti.

Vse komunalne vode in sicer kanalizacijo, vodovod, plinovod, vročevod, električno kabelsko kanalizacijo, telefonsko kabelsko kanalizacijo in javno razsvetljavo v podaljšku Baragove ulice je treba izvesti s kapaciteto in v trasi, kot je predvidena z lokacijskim načrtom in PGD-PZI projekti, da jih bo možno nadaljevati hkrati z napredovanjem izgradnje Štajerske ceste in priključitve Baragove ulice nanjo. Hkrati se izvede tudi vse priključne povezave prek Baragove ulice do obravnavanega območja, da ne bi prišlo do kasnejšega naknadnega poseganja v Baragovo ulico.

16. člen (kanalizacijsko omrežje)

Vse ureditve se izvedejo po idejni zasnovi JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o.

Za ureditev odvoda komunalne odpadne vode iz novopredvidenih objektov in padavinske vode iz manipulativnih površin predvidenih objektov, parkirišč in cest je treba v obravnavanem območju zgraditi javno kanalizacijsko omrežje v mešanem sistemu.

Vse komunalne odpadne vode se odvaja v javno kanalizacijo.

Predvideno kanalizacijsko omrežje bo priključeno na obstoječi kanal v mešanem sistemu za odvod komunalne in padavinske vode premera DN 800 mm, ki poteka po Dečkovi ulici. Predvidena zasnova ne obremenjuje obstoječe kanalizacije v Vojkovi ulici.

Dolgoročno je predvidena tudi izgradnja kanala na severnem delu obravnavanega območja BI 3/2 po povezovalni cesti na Štajersko obvoznico po projektu št. 40-093-00/99-K;

Hidroinženiring d.o.o. iz julija 1999. Trenutno se bo zgradil samo odsek kanala premera DN 1000-1100, L=185m, ki pa ne bo v funkciji in bo začepljen. Ko bo pridobljeno gradbeno dovoljenje za izgradnjo ceste, se bo izgradnja kanala nadaljevala.

Padavinske vode s streh objektov se ponikajo v tla. Objekti so podkleteni, zato morajo ponikovalnice biti locirane tako, da ponikanje vode ne povzroča izpiranja finih frakcij iz prodonosnika pod temelji objektov. Lokacije ponikovalnic se določijo z upoštevanjem projekta gradbene jame in odnikov od ostalih komunalnih vodov. Priporočena je tudi uporaba čiste padavinske vode za zalivanje zelenic v naselju.

Oblikovano: slovenščina

Padavinske odpadne vode iz manipulativnih površin predvidenih objektov, parkirišč in cest, ki se nahajajo v ožjem vodovarstvenem območju s strogim režimom varovanja z oznako VVO IIA, je potrebno speljati v obstoječi kanal DN 800 po Dečkovi ulici. Padavinske vode iz manipulativnih površin predvidenih objektov in parkirišč, ki se nahajajo v ožjem vodovarstvenem območju z manj strogim režimom varovanja z oznako VVO IIB, se morajo preko lovilca olj s peskolovom ponikati. Padavinske odpadne vode iz ceste na južni strani obravnavanega območja v podaljšku Kardeljeve ploščadi se lahko odvaja v predvideni javni kanal ali ponika preko lovilca olj s peskolovom.

Upoštevati je treba določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. l. RS št. 120/04) ter pridobiti oceno vpliva načrtovanih objektov na vodonosnik.

17. člen (vodovodno omrežje)

Vse ureditve se izvedejo po idejni rešitvi JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o. in po mnenju 1493/06/DB-ka, TP-vo, JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o.

Obravnavano območje leži delno v ožjem vodovarstvenem območju s strogim vodovarstvenim režimom z oznako VVO IIA in delno v ožjem vodovarstvenem območju z manj strogim režimom z oznako VVO IIB. Upoštevati je treba določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. l. RS št. 120/04) ter pridobiti oceno vpliva načrtovanih objektov na vodonosnik.

Vodovodno omrežje na obravnavanem območju se priključi na obstoječi litoželezni vodovod dimenzije 200 mm po Vojkovi cesti, načrtovani vodovod DN 150 v podaljšku Baragove ulice in obstoječi vodovod PE dimenzije 110 ob južnem delu območja, ki ga bo potrebno obnoviti na območju predvidene ceste.

Vse vodovode se opremi s hidranti praviloma nadzemne izvedbe. V kolikor se bodo hidranti nahajali na povoznih ali manipulacijskih površinah, se jih izvede kot podzemne. Pri tem se upošteva ustrezna zakonska določila in predpise.

Na celotnem območju je potrebno zagotoviti oddaljenost dreves od predvidenega vodovoda minimalno 3 metre.

Načrtovani objekti se priključijo na obstoječe in novo vodovodno omrežje. Vodomerne jaške oz. niše se izvede v objektih ali na funkcionalnem zemljišču posameznega objekta. Ostale pogoje priključevanja določi upravljavec vodovodnega omrežja.

18. člen (plinovodno omrežje)

Vse ureditve se izvedejo po idejni zasnovi Energetika Ljubljana, d.o.o.

Objekte na obravnavanem območju bo možno priključiti na plinovodno omrežje za potrebe kuhe in eventualne tehnologije. Ogrevanje objektov bo zagotovljeno iz vročevodnega omrežja.

Za priključitev načrtovanih objektov v obravnavanem območju se uporabi obstoječe plinovodno omrežje dimenzije 200 mm, ki poteka ob zahodnem robu Vojkove ceste in načrtovani glavni plinovod DN 200, ki bo potekal po novo predvidenem podaljšku Baragove ulice proti predvideni Štajerski cesti in se bo v končni fazi navezal na obstoječi plinovod na Linhartovi ulici v bližini krožišča pri Žalah.

Ne glede na odločitev investitorja novo predvidene pozidave v BI 3/2 o priključevanju objektov na plinovodno omrežje, je potrebno zgraditi glavni plinovod DN 200 vsaj v dolžini predvidenega podaljška Baragove ulice.

19. člen (daljinsko ogrevanje - vročevodno omrežje)

Vse ureditve se izvedejo po idejni zasnovi Energetika Ljubljana, d.o.o.

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe ogrevanja, priprave sanitarne tople vode in hlajenja priključi na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje.

Za oskrbo novopredvidenih objektov na obravnavanem območju kot tudi za oskrbo širšega območja (območje med Severno ljubljansko obvoznico, Vojkovo cesto, Žalskim krožiščem in novo predvideno Štajersko cesto) je treba zgraditi glavni povezovalni vročevod DN 500 BS3 - Žale, ki bo trenutno zgrajen le do konca novo predvidene pozidave v BI 3/2 in bo trenutno namenjen le njeni oskrbi.

Glavni povezovalni vročevod DN 500 BS3 - Žale bo potekal v podaljšku Baragove ulice in v nadaljevanju vzporedno z vzhodno mejo ureditvenega območja.

Glavni povezovalni vročevod DN 500 BS3 - Žale se bo navezal na vročevod dimenzije JE 500, ki poteka po severnem delu Baragove ulice po trasi T 1800 in ki se zaključi cca. 150 m zahodno od križišča med Baragovo in Vojkovo ulico.

Po Pravilniku o načinu ogrevanja v Mestni občini Ljubljana je treba preveriti možnost hlajenja objektov prek daljinskega vročevodnega ali hladovodnega sistema, pri čemer je treba v primeru izkazanega potenciala ugotoviti natančne potrebe ter z upravljavcem vročevodnega omrežja izdelati koncept priključevanja objektov na tovrstna omrežja.

20. člen (elektroenergetsko omrežje)

Vse ureditve se izvedejo po idejni zasnovi Elektro Ljubljana, d.d.

Za oskrbo načrtovanih objektov z električno energijo je predvidena izgradnja dveh transformatorskih postaj (TTP1 na severno-vzhodnem in TTP2 na jugo-zahodnem delu območja urejanja). Za vključitev novih transformatorskih postaj v srednje-napetostno in nizkonapetostno omrežje bo potrebno zgraditi kabelsko kanalizacijo za položitev srednjenapetostnih in nizkonapetostnih elektroenergetskih podzemnih kablov.

Kabelska kanalizacija bo zgrajena okoli območja urejanja BI 3/2, navezala se bo na obstoječo kabelsko kanalizacijo, ki poteka po Vojkovi ulici. Novi srednje napetostni kabel bo položen po obstoječi in novozgrajeni elektro-kabelski kanalizaciji.

Pri postavitvi transformatorske postaje (v nadaljevanju TP) je treba upoštevati zakonska določila. TP se locira ob prostore za odpadke, dovoze, parkirišča itd. TP se ne sme nahajati v neposredni bližini prostorov, v katerih se dalj časa zadržujejo ljudje. Pri postavitvi TP in vodenju srednjenapetostnih kabelskih tras je treba upoštevati določila veljavnih podzakonskih predpisov, ki urejajo elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju.

Iz novih TPP1 in TPP2 se bodo napajali novozgrajeni objekti. Kabli za novozgrajene objekte bodo potekali po kabelskih policah v kleti objekta. Kabelske police za NN kable morajo biti stalno dostopne in morajo potekati po skupnih prostorih. Priključne merilne kabelske omare morajo biti postavljene v skupnih prostorih, kjer je omogočen 24 urni dostop.

21. člen **(telekomunikacijsko omrežje)**

Vse ureditve se izvedejo po idejni zasnovi Novera d.o.o.

Načrtovane objekte v obravnavanem območju se priključi na načrtovano telefonsko kabelsko kanalizacijo v podaljšku Baragove ulice, delno pa tudi na kabelsko kanalizacijo po Vojkovi cesti.

Telekomunikacijsko omrežje na obravnavanem območju se izvede v podzemni izvedbi s kabelsko kanalizacijo.

Za večje kapacitete telefonskih priključkov je treba znotraj obravnavanega območja predvideti prostor za telefonsko centralo v izmeri ca 50 m².

Ostale telekomunikacijske storitve (kabelska televizija, internet) bodo zagotovljene prek omrežja telefonske kabelske kanalizacije.

Na stolpnico oz. najvišji objekt v območju se lahko namesti tudi antene za mobilno telefonijo in druge brezžične zveze.

22. člen **(javna razsvetljava)**

Vse ureditve se izvedejo po idejni zasnovi Javna razsvetljava, d.d.

Vse javne povozne, parkirne, pohodne in manipulativne površine je treba opremiti z javno razsvetljavo. Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

Za izvedbo javne razsvetljave se uporabijo tipski in odobreni elementi, kar omogoča enostavno vzdrževanje. Sistem javne razsvetljave bo priključen na javno omrežje javne razsvetljave.

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

23. člen (varstvo okolja)

Varstvo tal in vode

Ureditveno območje leži na vodovarstvenem območju za vodno telo Ljubljanskega polja in sicer del na podobmočju s strogim vodovarstvenim režimom VVO IIA in del na podobmočju z manj strogim vodovarstvenim režimom VVO IIB. Pri gradnji objektov je potrebno dosledno upoštevati omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur.l.RS, št. 120/2004 in 7/2006) – v nadaljevanju Uredba.

Gradnja stanovanjskih objektov za posebne namene in nestanovanjskih objektov je dovoljena znotraj parcel opredeljenih kot izjeme v 13. členu Uredbe.

Dovoljena je gradnja parkirišč, ki morajo biti izvedena tako, da se padavinska voda iz parkirišč, očiščena v skladu s predpisi odvaja v ustrezno dimenzionirano kanalizacijsko omrežje.

Objekte in naprave je potrebno graditi 2m nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja glavin v zadnjih 10 letih. Če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje zmanjša za več kot 10% je gradnja izjemoma dovoljena. Če je v času gradnje ali obratovanja potrebno drenirati ali izčrpati podzemno vodo, je zato potrebno pridobiti vodno soglasje.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in padavinske vode (Ur.l.RS št. 105/02 in 50/04) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur.l.RS št. 47/05).

V fazi pridobitve gradbenega dovoljenja je potrebno izdelati Analizo tveganja. Analiza tveganja za onesnaženje zaradi gradnje na vodovarstvenem območju mora biti izdelana v obsegu kot je določen v 50.čl. Pravilnika o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Ur.l.RS, št. 64/2004).

Varstvo pred hrupom

Skladno z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95, 66/96, 59/02-ZJZ, 41/04-ZVO-1) se ureditveno območje uvrsti v II. stopnjo varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno pasivno protihrupno zaščito objektov ob obodnih cestah.

Odstranjevanje odpadkov

Investitorji so dolžni ravnati z odpadki, ki nastanejo v času gradnje in obratovanja objektov, v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki.

V času priprav na gradnjo in izvajanju gradnje, je za različne posege v ureditvenem območju pričakovati različne odpadke, zato je v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja za določen poseg potrebno izdelati načrt ravnanja z gradbenimi odpadki.

Zbirna in odjemna mesta za odpadke za nove objekte so predvidena v prostorskih enotah P1 in P2. Urejena bodo na tlakovani površini, zaščitena z nadstreškom in locirano tako, da je omogočen neoviran dostop komunalnega vozila za odvoz odpadkov.

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

24. člen

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

Zaščita in reševanje

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.

Intervencijske poti in površine

Intervencijske poti morajo biti dimenzionirane na 30 ton težka vozila za vzdrževanje kanalizacijskega omrežja. Širina in prometni profil intervencijskih poti mora biti določen z upoštevanjem Pravilnika o projektiranju cest (U.I. RS št. 91/2005). Intervencijske poti morajo zagotavljati dostopnost do vsaj dveh fasad posameznega objekta.

Varstvo pred požarom (hidrantno omrežje)

Zahteve po požarni vodi se opredeli v požarni študiji, ki je sestavni del projektne dokumentacije. Hidranti na javnem vodovodnem omrežju morajo biti na medsebojni oddaljenosti največ 80m in oddaljeni minimalno 5m od objektov. V kolikor med objekti ni ustreznih površin, kjer bi se izvedlo javno vodovodno omrežje (kleti, privatne površine) je potrebno zgraditi interno hidrantno omrežje.

Intervencijske poti in pozicije hidrantov so razvidne iz grafičnega načrta »3.6 Prometno tehnična situacija, višinska regulacija in intervencijske poti«.

VII. NAČRT PARCELACIJE

25. člen

(načrt parcelacije)

Prostorske enote so gradbene parcele.

Parcelacija zemljišča je določena na grafičnih načrtih: »2.2 Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na geodetskem načrtu« in »2.3 Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na katastrskem načrtu«.

Ureditveno območje sestavljajo prostorske enote oziroma gradbene parcele:

P1 P= 20840m²
 P2 P= 18097m²
 P3 P= 3489m²

Mejne točke prostorskih enot so opredeljene po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so priloga tega odloka.

26. člen

(površine za javno dobro)

Kot javno dobro se obravnavajo zemljišča osrednje pešpoti v prostorski enoti P3 in zemljišča namenjena prometni infrastrukturi, ki jih v grafični prilogi razmejujejo regulacijske linije.

Parcele:

460/2-del, 464/4, 465/3-del, 465/4, 466/1-del, 466/2-del, 466/4-del, 466/5-del, 466/6, 466/9-del, 467/4-del, 467/10, 468/4-del, 468/13, 469/4-del, 469/12-del, 470/18-del, 470/19-del, 497/1-del, 498/1-del, 499/1-del, 500/1-del, 500/2-del, 501/1-del, 501/2-del, 502/1-del, 502/2-del, 502/3, 502/4, 503/1-del, 503/2-del, 503/3, 503/4, 504/1-del, 504/4-del, 504/5, 504/6, 509/2-del, 509/3, 509/4-del, 511/2-del, 511/5-del, 511/6-del, 511/7, 511/12-del, 512/1, 512/2-del, 512/5-del, 512/6-del, 512/7-del, 512/8-del, 512/9-del, 512/10-del, 512/11-del, 512/12-del, 512/13-del, 833/7, 835/4-del, 835/5, 835/9, 1080/1-del, 1080/7-del, 1080/24-del, 1080/25-del, 1080/26-del, 1080/27-del.

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

27. člen
(etapnost izvedbe prostorske ureditve)

Posegi znotraj ureditvenega območja se lahko izvajajo etapno po posameznih prostorskih enotah in posameznih funkcionalno zaokroženih stavbnih sklopih.

Za vse ločene etape gradnje je treba zagotoviti pripadajočo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter zunanjo ureditev s pripadajočimi parkirišči.

Dokončna ureditev zemljišč in izgradnja celotnega območja je predvidena najkasneje v 7 letih.

28. člen
(drugi pogoji in zahteve za izvajanje zazidalnega načrta)

Investitor mora sodelovati pri izvedbi tiste javne infrastrukture, ki je potrebna za realizacijo objektov v ureditvenem območju v skladu s programom opremljanja zemljišča.

Investitor mora v času gradnje zagotoviti nemoteno delovanje sosednjih objektov in je sočasno z izgradnjo objektov dolžan zagotoviti gradnjo oz. prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje sosednjih objektov v času med in po gradnji.

29. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Tolerance

V prostorskih enotah P1 in P2 se horizontalni in vertikalni gabariti lahko spreminjajo, vendar tako, da se ne poveča predvidena izraba.

Pri horizontalnih gabaritih je dopustno odstopanje od +2m do -5m. Odstopanje navznoter je dopustno tudi večje, če je utemeljeno z arhitekturno zasnovo stavb in zunanje ureditve.

Pri vertikalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m. Maksimalna višina objekta je določena z najvišjo točko strehe. Nad njo segajo lahko tehnične naprave za obratovanje objekta, razen na objektih C.2, D.1, D.2 in D.4, ki po pogojih Ministrstva za obrambo, Sektorja za civilno obrambo, ne smejo presegati višine 21m.

Dovoljena je sprememba gabaritov in števila kletnih etaž pod pogojem, da je vsaj 1m odmaknjena od regulacijskih linij, da ne vpliva na podtalnico, da ne posega v trase komunalnih vodov in da omogoča predvidene ureditve zelenih površin.

**30. člen
(natečaj)**

Variantne rešitve projektov arhitekture se pridobijo z natečajem.

**31. člen
(urbanistična pogodba)**

Za izvajanje zazidalnega načrta mora investitor skleniti z MOL urbanistično pogodbo. Urbanistična pogodba med ostalim opredeljuje infrastrukturne obveznosti in garancijo investitorja, da zagotovi na območju urejanja trajno namembnost najemnih študentskih sob in najemnih študentskih stanovanj.

32. člen

Po izvedbi z zazidalnim načrtom predvidene prostorske ureditve, so dopustna investicijsko vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah.

IX. KONČNE DOLOČBE

33. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati vsa določila, ki se nanašajo na ureditveno območje tega zazidalnega načrta v :

- Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto B3 Savsko naselje (Uradni list SRS, št. 27/87, 15/89 in Uradni list RS, št. 27/92, 63/99),
- Odloku o lokacijskem načrtu za Štajersko cesto med severno mestno obvoznico in Linhartovo cesto - BT 3/1, v južnem delu Baragove ceste, ki sega v ureditveno območje tega zazidalnega načrta (Uradni list RS, št. 72/98) in
- Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto B2 Bežigrad – vzhod, v severnem delu Vojkove ulice, ki sega v ureditveno območje tega zazidalnega načrta (Uradni list SRS, št. 27/87, 15/89 in Uradni list RS, št. 27/92).

34. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

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

35. člen

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

Šifra:
Ljubljana, dne

Županja
Mestne občine Ljubljana
Danica SIMŠIČ

OBRAZLOŽITEV

PREDLOGA ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DELE OBMOČIJ UREJANJA BI 3/2 OB VOJKOVI ULICI, BI 2/2 ŠOLSKI CENTER IN BT 3/2 ŠTAJERSKA CESTA

I. Upoštevanje pripomb in mnenj, danih na osnutek akta

Osnutek Odloka o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja BI 3/2, BI 2/2 in BT 3/2 je bil javno razgrnjen od 7. oktobra 2005 do 7. novembra 2005. Javna obravnava je bila 19. oktobra 2005. Mestni svet je osnutek obravnaval in sprejel na 24. seji Mestnega sveta dne 14. novembra 2005.

Na osnutek odloka so bile v razpravi na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana podane pripombe:

- ki so pri oblikovanju predloga odloka upoštevane iz spodaj navedenih stališč;
- ki ne vplivajo na oblikovanje predloga odloka in na katera v nadaljevanju posredujemo pojasnila;
- ki pri oblikovanju predloga odloka niso upoštevane iz spodaj navedenih stališč.

PRIPOMBE IZ JAVNE RAZGRNITVE TER STALIŠČA IN POJASNILA PRIPRAVLJALCA:

PRIPOMBA: (nečitljiv podpis)

Prostorska problematika študentov je samo pretveza kako pridobiti najlepše površine za Bežigradom. Vlada soglaša o ustanovitvi 10 univerz na vseh koncih Slovenije in tako ne bo več takega pritiska na Ljubljano. Da ne verjamem vsebini projekta, si oglejte kaj se zgodilo učnimi delavnicami gluhozemim. Danes tam kraljuje mobitel s 300 parkirnimi prostori (prej zelenica). Poslovno stavbo je povišal za dve nadstropji in gluhozemim zakril prekrasen pogled na Kamniške Alpe. Ob njihovem igrišču 30 ventilatorjev bruha slab zrak!

Če se bo tu gradilo, je potrebno stavbe locirati v smeri sever-jug, da se ohrani vsaj delna veduta Kamniških Alp! Gabariti stavb so previsoki!

Kaj se je zgodilo z rekreacijskim območjem BR 3/2. POP TV se širi proti jugu in je zatrpno s pločevino. Mestna občina res zna poskrbeti za pločevino. Nas, ki smo kupili kletne garaže, "nagrajuje" z zemljiškim prispevkom in davkom na posest. Okoli Ekonomske fakultete parkira tisoč avtomobilov. Nekdo mastno služi na parkirni, mi stanovalci pa smo deležni ostalega "blagostanja" pločevine.

Četrtna krajevna skupnost sploh ni prisotna in krajski njene prisotnosti sploh ne zaznamo. Mogoče se res ne da nič narediti, toda potem protestno zapustite svoj položaj!

STALIŠČE:

Pripomba ne vpliva na oblikovanje predloga odloka in podajamo nanjo naslednje pojasnilo (1):

Ne gre za pretvezo, temveč za uresničevanje prostorskega koncepta razmestitve univerzitetnih stavb v mestu, vključno z vsemi spremljajočimi dejavnostmi za delo in bivanje študentov in učnega osebja. Družboslovnemu središču za Bežigradom manjka predvsem okoli 2000 postelj v bivalnih objektih za študente, parkirišč, gostinske in kulturne ter rekreacijske ponudbe. Z izgradnjo predvidenih študentskih domov in stanovanj predvidevamo uravnoteženje dejavnosti na tej lokaciji, udobno bivanje in peš hojo do predavalnic, prostore za rekreacijo in razvedrilo. Predvsem pa pričakujemo popolno razbremenitev okolice parkiranih vozil.

V postopku priprave strokovnih podlag so bile izdelane 3 variante pozidave različnih avtorskih skupin. Med usmeritvami so bile tudi tiste, naj se skuša ohraniti nekatere vedute proti Kamniškim Alpam, čeprav se ob nujni rasti mesta teh ne da povsod zagotoviti. Kot povzetek rešitev je bila izdelana sinteza, ki večje višine stavb in večino površin zagotavlja ob Vojkovi cesti, vendar z odmikom, ki dopušča tudi eventualno gradnjo dodatnih pasov ceste, kolesarske steze in pločnika. Obenem ta odmik objektov, postavljenih v smeri sever jug,

ohranja glavne poglede na Kamniške Alpe vzdolž Vojkove ceste. Proti notranjosti se stavbne mase prepletajo, da se ustvari več intimnih mikro ambientov in znižujejo proti vzhodu od 7 do 2 nadstropij, koder predvidevamo glavno bežigrajsko peš povezavo sever- jug, ki bo povezovala Potniški center in Navje z rekreacijskimi območji v Stožicah pa vse do Save. Tu, kjer se bodo zadrževali pešci so predvideni tudi glavni pogledi proti severu in jugu.

PRIPOMBA: (nečitljiv podpis)

Bolj natančno in nazorno prikazati situacijo v prostoru! Za kakšen namen bodo služili predvideni objekti? Ni nam mogoče ugotoviti iz gradiva? Kje je razviden odnos do planskih dokumentov in navezav v okviru plana - na promet, komunalo? (problemsko obdelano glede zmogljivosti?)

STALIŠČE:

Pripomba je bila pri oblikovanju predloga odloka upoštevana z naslednjim stališčem (2):

V predlogu zazidalnega načrta so podrobneje opisane funkcije posameznih stavb, ostalo pa je bilo že razvidno iz kompletnega gradiva, ki je bilo razstavljeno na mestu razgrnitve.

PRIPOMBA: Ministrstvo za obrambo, Direktorat za obrambne zadeve, Sektor za civilno obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana

V zvezi z vašim dopisom šifra 3505-18/05-IJ z dne 8. 9. 2005 in na podlagi Uredbe o določitvi obrambnih potreb (Uradni list RS, št. 30/2003) vam sporočamo, da smo ponovno proučiti posredovano gradivo, predvsem pa 3-dimenzionalne zazidalne situacije, iz katerih so razvidne lokacije in višine posameznih načrtovanih objektov.

Glede na neposredno bližino predvidenih objektov objektom Ministrstva za obrambo, na katerih so nameščene telekomunikacijske naprave, vam sporočamo, da so za njihovo nemoteno funkcioniranje oziroma za zagotavljanje obrambnega interesa problematične višine treh zgradb, katerih višina ne sme presegati 21 m nad terenom. Navedene zgradbe smo označili na kopijah zazidalne situacije, ki vam jih posredujemo v prilogi.

Prosimo, da upoštevate navedene omejitve in korigirate osnutek zazidalnega načrta.

STALIŠČE(3):

V predlogu zazidalnega načrta so pripombe upoštewane.

PRIPOMBE IZ RAZPRAVE NA MESTNEM SVETU IN STALIŠČA PRIPRAVLJALCA:

PRIPOMBA G. DOMINIK SAVA ČERNJAK:

Hvala lepa spoštovana gospa županja. Spoštovane svetnice in svetniki. Seveda toplo pozdravljam idejo in predlog, da bomo v Ljubljani končno dobili več, kot prepotrebna študentska naselja, s poudarkom tudi na študentskih družinah. Sama vsebina se ne zdi napačna. Sama ideja je več, kot pohvale vredna.

Mam pa samo nekaj podrobnosti, nekaj bolj splošnih vprašanj. Pogrešam tuki notr v tem sklopu restavracijo za študentsko prehrano. Morda je lahko kje drugje, ampak mislim, da ni bila nikjer striktno omenjena. Tudi pogrešam posebne namestitve za invalide. Ampak, nekaj drugega, kar me pa najbolj pravzaprav zanima – kakšna je možnost, gledam seveda predvsem to, da je to gradnja pod posebnimi pogoji, kot prvo, seveda, da je v bistvu – koliko je tukaj usklajenosti s samo univerzo, če je seveda potrebna. Ampak, bolj kot to me zanima, pod kakšnimi pogoji, če je mogoče in pod kakšnimi pogoji ter kdaj je možno to gradnjo, ki je tukaj pač zapisano, da je namenjena za študentske domove, prekvalificirati v klasično stanovanjsko gradnjo oziroma klasična najemniška stanovanja. In tudi pod temi pogoji potem prodajati naprej. Kakšne so tukaj varovalke?

In pa še mogoče dodatek, nikjer nisem opazil – verjetno izpolnjuje ta gradnja, ki je predlagana tukaj merila, ki so bila napisana za izgradnjo bivanja v študentskih domovih. Hvala lepa.

STALIŠČE:

Pripombe ne vplivajo na oblikovanje predloga odloka in dajemo nanje naslednje pojasnilo (4)

- Površine za prehrano in gostinstvo so predvidene v pritličju stavb ob Vojkovi cesti v SZ delu območja (prostorska enota P1), v južnem delu območja (prostorska enota P2) pa je predvidena trgovina s prehrano in splošnimi potrebščinami.
- Z Univerzo je bil usklajen prostorski koncept, ob nastanku in sprejetju Prostorske zasnove leta 2002. Podprta je bila med drugim nadaljnja širitev družboslovnega središča za Bežigradom ter izpopolnitev manjkajočih dejavnosti.
- Od Ministrstva za visoko šolstvo smo pričakovali razpis koncesije za študentske domove v Ljubljani, vendar po zadnjih informacijah razpisa ne bo, še nadalje pa bo veljal sistem subvencioniranja bivanja študentov, ki je osnova za delovanje sistema tudi v tem primeru organizirane gradnje študentskih bivalnih kapacitet. Pogoj za pridobitev subvencije je predvsem zagotavljanje bivalnih kapacitet s spremljajočimi dejavnostmi, zgrajenih po standardih, ki jih izda pristojno ministrstvo, ki so v tem primeru že v urbanističnem konceptu dosledno upoštevani.

STALIŠČE:

Pripomba o potrebi po zagotovitvi trajne namembnosti najemnih študentskih sob in stanovanj je pri oblikovanju predloga odloka upoštevana iz naslednjega stališča (5):

Investitor je županji Mestne občine dostavil izjavo, s katero se zavezuje zgraditi študentsko naselje z bivalnimi enotami za najem in s tem zagotoviti uresničitev v zazidalnem načrtu predvidene (določene) namenske rabe. »Varovalka« glede namenske rabe je odlok o zazidalnem načrtu, ki točno in podrobno opredeljuje namen posameznih stavb in površin in je osnova za vse posege v prostor in program opremljanja stavbnih zemljišč, ki opredeljuje zavezo za plačilo stroškov komunalnega opremljanja. Odloku je dodan poseben člen, ki za izvajanje zazidalnega načrta nalaga obveznost sklenitve urbanistične pogodbe med investitorjem in MOL. Urbanistična pogodba naj med ostalim opredeljuje infrastrukturne obveznosti in garancijo investitorja, da zagotovi na območju urejanja trajno namembnost najemnih študentskih sob in najemnih študentskih stanovanj.

PRIPOMBA GA. MARINKA LEVIČAR:

Hvala lepa. In lep pozdrav vsem. Moja razprava se v bistvu nanaša na to, s čemer jo je kolega zaključil. In sicer, kako bomo res zagotovili, da bodo ta stanovanja resnično za študente. Predvsem ta, ki so namenjena tudi za družine. Kako se študentsko stanovanje, v bistvu – v čem se sploh razlikuje od stanovanj za druge družine? In iz tega odloka, čeprav sem ga natančno prebrala, tega ni razvidno. In zanima me res, kakšne so varovalke, da ta stanovanja ne bodo v javni, ne bodo v prodaji, da ne bodo spet nekdo služil. O tem so bili, tudi mediji so se razpisali. In mislim, da je prav, da smo svetniki pozorni za to vprašanje, da res zagotovimo, da bodo ta stanovanja namenjena študentom. Ker vemo, kakšne pereče potrebe so na tem področju pri nas, v Ljubljani.

STALIŠČE:

Pripomba je pri oblikovanju predloga odloka upoštevana iz že navedenega stališča (5) iz prejšnjega odgovora.

PRIPOMBA G. JANEZ VRBOŠEK:

Hvala lepa. Tudi jaz se pridružujem in tudi naša svetniška skupina Nove Slovenije, se pridružuje temu dobremu namenu, da se študentom izboljšajo življenjski pogoji. Mam pa ene par vprašanj, čisto... Kot je bilo rečeno, da so to – tud gre za mlade družine in se sprašujem, kako je tudi – a veste, vseh so otroci zraven in je treba določeno varstvo organizirati. Kako je z otroškim varstvom? V temu področju. Nisem zasledil, da bi to blo kaj notri. Nadalje, vsi vemo, da so ti študenti polni energije, ne? In rabijo okoli sebe določene športne objekte. Zato bi vprašal, ali je ta mišljen, tale BK 3/2 – 1, ki je bilo neopredeljeno – ali je to mišljeno, kakšna športna igrišča, ali kaj podobnega? Vem, da bo stadion mal višji, ne? Ampak, tisto pustimo pri miru.

Bi pa vseh tole razpravo zaključil z vprašanjem. In sicer, mi smo približno deset let nazaj, to je v – mislim, da je končaval gospod dr. Rupel, pa je prevzemala gospa Potočnikova. In sicer tudi prav to območje. In smo na to območje narisal in načrtal heliodrom. To se pravi pristajališče za helikopterje. Zdaj me zanima, kaj je s tistim projektom? Ali tisto velja, ali ne?

Skratka, vizavi Ministrstva za obrambo, naj bi se preko ceste, malo višje od te gluhozemnice pripravil ta heliodrom, ki – ki vem, da se je gospa Tekavčičeva takrat, ko – kot mlada, nova diplomantka, ki je doktorirala – se je silno razburjala. Tisti helikopterji bojo povzročal silni hrup, nemir. In, da bojo motili študente in podobne stvari.

Skratka, zanima me, kaj se je s tistim projektom naredilo, ali ne. Ali je – a je kar nekak pozabljen, ne? Ali je ne vem kam zginil? Skratka, hvala lepa.

STALIŠČE:

Pripomba pri oblikovanju predloga odloka ni bila upoštevana in dajemo nanjo naslednje pojasnilo (6):

- Po predvidevanju pristojnega oddelka MOL je prostih kapacitet za varstvo otrok dovolj v sosednjem stanovanjskem območju, zato prostorov za to dejavnost v območju BI3/2 nismo predvideli.
Na območju bivše občine Bežigrad delujejo trije vrtci: Mladi rod, Jelka in Ciciban, ki je najbližji naveden območju ob Vojkovi ulici. Vsak vrtec izvaja dejavnost v štirih enotah, v vrtec Ciciban se lahko vključi skupno cca 650 otrok, v vrtec Jelka 400 in v Mladi rod 500. Kapacitete vrtcev zadostujejo tudi za predvideno število otrok staršev – študentov. Glede na to, da vrtci nimajo šolskih okolišev in starši lahko vključujejo otroka v katerikoli vrtec v Ljubljani, dodatni prostori za dejavnost predšolske vzgoje niso potrebni.
- Heliodrom formalno ni predviden v prostorskih aktih. V preteklosti je bilo izdelanih več študij za opredelitev lokacij. V izhodiščih za urejanje prostora med Vojkovo ulico in bodočo Štajersko vpadnico pa je predviden heliodrom severovzhodno od predmetnega območja, bližje Štajerski vpadnici.
- Odprte in zaprte športne površine naselja so predvidene znotraj območja BI 3/2. Območje BK 3/2 je v veljavnem planu opredeljeno za kmetijsko rabo. Študije in strokovna razmišljanja, pa tudi neformalna Prostorska zasnova MOL pa opredeljujejo širitev pozidave do nove štajerske vpadnice, z močnimi linearnimi peš in rekreacijskimi poudarki oz. cezurami v smereh jug-sever do Save in vzhod – zahod, ki jo predstavlja primarna peš krožna povezava »Pot«. Na peš in kolesarske infrastrukturo je navezано tudi to naselje, da se študentski populaciji zagotovi čim več možnosti za gibanje.

PRIPOMBA G. PROF. DR. STANISLAV PEJOVNIK:

Hvala lepa gospa županja. Spoštovani kolegice in kolegi. Predvsem pa spoštovani gospod Jurančič. Moram postaviti nekaj vprašanj, zato, da bom lahko z bolj mirno vestjo se odločil, ko bom glasoval. In sicer, glede usklajenosti med tistimi pomembnimi partnerji pri tem projektu. Kakšna je usklajenost z Ministrstvom za visoko šolstvo, znanost? Predvsem me seveda zanima, kakšno je stališče Odbora za izgradnjo študentskih domov. V katerem ima svojega predstavnika tudi Mesto Ljubljana. Pa, da ne bo nesporazuma. Jaz izjemno podpiram izgradnjo študentskih domov in vem, koliko, kolk teh kapacitet manjka. Bi pa seveda rad, zato, da bom imel mirno vest, a ne? Bil trdno prepričan, da bodo ti študentski domovi dolgo časa ostali, kot študentski domovi na tej lokaciji. Zato me gospod Jurančič tudi zanima, kakšna je usklajenost z univerzo? Koliko je pri tem projektu sodelovalo univerze? In kdo z univerze, konkretno, je sodeloval pri teh usklajevanjih? In kakšno je stališče univerze? In na zadnje me zanima, kakšna je usklajenost z zakonodajo? Za dobivanje subvencije, za postelje v študentskem domu, imamo v tej državi dokaj rigorozno zakonodajo. Ki izjemno natančno predpisuje, kako se lahko ta subvencija dobiva. In, če nekdo nima uradno podeljene koncesije za tak študentski dom, dvomim, da bi lahko to koncesijo kasneje dobil, na kakršen koli način, kot z izsiljevanjem. Pri tem pa seveda, kot mestni svetnik, jaz ne bi prav z veseljem sodeloval.

In na koncu me seveda zanima, kakšna je vloga mesta. Pri teh izgradnjah študentskih kapacitet. Prepotrebni študentski kapaciteti v Ljubljani? Ali je izključno vloga mesta opredeljena na glasovanje v tem mestnem svetu? Ali ma mesto pri tem projektu še kakšno drugo vlogo? To je nekaj majhnih vprašanj, na katera sem prepričan, da bom dobil kvalitetne odgovore. Hvala lepa.

STALIŠČE:

Pripomba razen že navedenega stališča (5) o zagotovitvi trajne namembnosti študentskih stanovanj ni bila upoštevana pri oblikovanju predloga odloka in dajemo nanjo naslednje pojasnilo (7):

- Gre za uresničevanje usklajenega prostorskega koncepta razvoja Univerze, zapisanega v sprejeti Prostorski zasnovi MOL (julij 2002). Na zadnjem odboru za izgradnjo študentskih domov je bilo ugotovljeno, da bo v gradnjo študentskih domov potrebno izdatno vključiti zasebni kapital, kajti javnih sredstev za gradnjo študentskih domov v Ljubljani je poleg teh, ki so že aktivirana v nastajajočih investicijah, le še za vzorec. Država predvsem subvencionira najemnine študentom pri zasebnikih, predviden pa je bil tudi razpis za koncesije. Investitor v vsakem primeru potrebuje sprejet prostorski akt, z normativno predpisano vsebino, ki omogoča načrtovani poseg, da sploh lahko kandidira za koncesijo, oz. da bivalne zmogljivosti zgradi in pridobi subvencije. Sprejet prostorski akt je tudi edini instrument občine za opredelitev namenske rabe in je osnova za izdajo gradbenega dovoljenja.
- MOL je aktivno spodbujala tako Državo, kot zasebni sektor, k vlaganju v študentske bivalne zmogljivosti v Ljubljani in to na lokacijah opredeljenih v razvojnih konceptih MOL. Zdaj imamo končno priložnost podpreti investitorja, ki namerava iz zasebnih sredstev zgraditi najemne študentske bivalne enote na pravi lokaciji, ki je le 100m oddaljena od fakultetnih objektov in v dolgoročnem planu namenjena takšni dejavnosti. Investitor je zavezan in pripravljen upoštevati vse standarde Ministrstva za visoko šolstvo in MOL (bivalni normativi, promet itd.) Javni in zasebni interes sta v tem primeru popolnoma skladna. Zazidalni načrt je tehnični in pravni okvir za investicijo. Vsa ostala razmerja morajo dogovoriti pristojne službe, predvsem na državni ravni in investitor kasneje, ko je ta osnovni temelj sprejet.

PRIPOMBA G. MIHA JAZBINŠEK:

No, jaz sem hotel seveda diskutirati v tej smeri, kot so drugi že vsi diskutirali. Ob takšnem odloku, je treba imeti tudi program urejanja stavbnega zemljišča, ne? Po ta novem vemo, ne? Da nam bo na koncu zmeraj preostal, da ta odlok nima nobenih finančnih posledic, ne? Te finančne posledice so tako velike, da zakon pravi – program urejanja stavbnega zemljišča, ne? To je tisto, kar smo zdaj pri potniški postaji dosegli, za eno od naslednjih sej.

K temu bi pa morala biti vse garancije, seveda, v smeri – v smeri podeljene koncesije, ne? V kateri seveda bi ble te zaveze precizirane. Treba je vedeti, da v primeru, da če pride do špekulacije, ne? To se pravi, da če ni ta trda zaveza v naprej. Prvič, da bodo ta stanovanja ostala najemna, ne? Ne glede na to, da – kdo bo najemodajalec. Ali bo najemodajalec koncesijonar, ali bo najemodajalec univerza oziroma kakor koli pač to bo. Vi morate razumeti, daje to cona BI, ne? To je cona za inštitucije, ne? Inštitute. Od tod pride ta beseda – inštituti. In brez diskusije je to seveda neki, kar pomeni, da če je to dopolnilni program k univerzi, v kakršnikoli obliki, ajde – de, bo pa tudi to cona za študentske domove. V taki in drugi obliki. Tako, da predpogoj odločanja o predlogu, ne? Bi moral biti dve stvari. Eno je program urejanja stavbnega zemljišča in eno je seveda vsa razmerja, urejena tako, kot dobro Pejovnik, kot dr. Pejovnik to dobro pozna.

No, drugač se mi zdi, da bi bilo nekorektno prihajati na ta mestni svet. V fazi predloga. Ker bo se začel spet izsiljevanje in tako dalje. Garancije morajo biti, ne? Ker fizično, fizično – pa ni garancij. Ne? Fizično, ne? Fizično je to izrazito atraktivno, še posebej, ker malih stanovanj manjka, ki se dražje prodajajo, ne? Na kvadratni meter, kot velika stanovanja. In tako. Plus tega, da je seveda tudi tako koncipirano, da jaz na oko vidim, seveda, da združiti dve tri enoti in imaš takoj še velik stanovanje. Če je treba veliko stanovanje prodajati na trgu.

Kar se tiče stanovanjske zasnove, bi predlagal projektantom, da pogledajo, če niso mogoče objekti preplitvi. Ne? Ampak, to bojo oni že razumeli. Osvetlitev z vsake strani omogoča približno sedem metrov globine objekta. Plus kakšne komunikacije in tako naprej. S tem je mogoče izkoristek boljši. No, kar se tiče prometa, mi je dost nenavadno to srednje križišče, ki ni obojestransko uporabljeno. In dost nenavadno mi je, da je tudi, ne vem – cebrati praktično – dve cebre urediti je tisto, kar uredi nadhod, ne? To je škoda, da ni. Drugač gre ta cebrati pravzaprav – ni dost, ni dost uporabljena. Naj bosta dve. Tudi, če bo levi zavijalec iz severa

dol, bo itak obvezen. No, skratka, to se mi zdi neizkoriščen potencial. Zato pa se potem predaleč vlečejo nekatere stvari proti – proti Žalam, ne? Tako na južni tej glavni cesti, kot na severni.

Kar se pa tiče vizualne arhitekture. Tuki se mi zdi mal nerodno, ne? Ta stroga rais šina, beri - ortogonalnost, ne? K gradbene linije niso ortogonalne. Mal so zamaknjene te vzhod – zahod, ne? So mal – so mal, ostrejši kot je, kot devetdeset stopinj. Pa se človeku čudno zdi, če so že vmes, rekel bi, neke arhitektonski poizkusi, ne? Da mam mal dve mreži tuki, ne? Ena je pod približno 30,60%. Druga je pa ortogonalna. Se mi zdi, da bi se odpravile kakšne zadrege, kar je na jugu recimo to, da je en atrij mal manjši, drug atrij mal večji. Pa tako naprej. Ene puste zelenice. No, če bi mal te objekte v smeri vzhod zahod, ne? Mal priredil, rekel bi linijam cest, se mi zdi, da bi pol ti prospekti cestni bli estetskeje artikulirani. Hvala lepa.

STALIŠČE:

Pripomba o zagotovitvi namenske rabe je pri oblikovanju predloga odloka upoštevana iz že navedenega stališča (5), pripomba o oblikovnih zadregah pa je pri oblikovanju predloga odloka upoštevana iz naslednjega stališča (8):

Sama zazidalna struktura je plod teženj k ustvarjanju različnih pestrih ambientov, z različnimi identitetnimi okolji v nasprotju s strogo ortogonalno geometrijo in ponavljanjem rešitev. Tudi objekte bodo projektirale različne avtorske skupine, da bo naselje podobno četrtim, ki so zrasle postopno, organsko, namesto sosesk »iz ene roke«!

Odlok o zazidalnem načrtu predvideva pridobitev idejnih rešitev objektov z natečajem. Ideja o mednarodnem študentskem natečaju se je pokazala za organizacijsko preveč zahtevno. Investitor namerava k natečaju povabiti tako domače kot tuje avtorje.

Na ostale pripombe pa dajemo naslednje pojasnilo (9):

Zazidalni načrt podrobno opredeljuje namensko rabo in normativno regulira gradnjo stavb in ureditev za ta določeni namen. MOL sprejme še Program opremljanja stavbnih zemljišč, ki je v osnutku pripravljen in s tem je njena pristojnost zaključena, kajti vse ostale akte in dovoljenja kasneje sprejemajo in izdajajo državni organi. Investitor je z MOL podpisal Dogovor o pripravi Zazidalnega načrta, ki ga v celoti financira sam in s katerim se je že v fazi programa priprave načrta zavezal za točno določeno namensko rabo zemljišč, skladno z dolgoročno opredelitvijo cone »I«. Investitor je tudi Županji posredoval izjavo, s katero se zavezuje zgraditi »mesto znanja« z bivalnimi enotami za študente in učno osebje ter s tem zagotoviti uresničitev, v zazidalnem načrtu predvidene namenske rabe. Kot je že povedano, bo za izvajanje zazidalnega načrta investitor sklenil z MOL tudi urbanistično pogodbo.

Kot smo že omenili so bile v sklopu priprave strokovnih podlag izdelane 3 variantne rešitve pozidave in sinteza. Osnovni pogoj za rešitve je bilo spoštovanje najnovejših normativov za gradnjo Študentskih bivalnih enot in zadostna količina glede na predpostavljene ekonomski izračun. Zato so globine stavb preverjene z idejnimi rešitvami, ekonomski pogoji pa so doseženi.

Glede »zebre« poudarjamo, da je glavni peš tok predviden po brvi nad Vojkovo cesto, zato je za parter dovolj le ena, ker gre ne nazadnje tudi za 3 krako »T« križišče in parter na vzhodni strani ni presekani z avtomobilskim prometom.

PRIPOMBA G. JANEZ ŽAGAR:

Hvala lepa. Zelo, zelo tko lepo se sliši, ne? V Ljubljani se bo z zasebnim kapitalom uredilo toliko novih stanovanj. Hvala bogu. Za študente. In študentskih postelj, ki jih primanjkuje, kronično. Samo, nekak iz tega akta zelo težko izluščim neko garancijo, da bo to čez pet let, ali pa čez dve leti, tri leta – še vedno tako namenjeno za študente. Mislim, da se bo to kar malo pozabilo. Moti me še ena zadeva. Ker tukaj so predvidena samo postelja in stanovanja. Glede na to, da je že moj predhodnik omenjal, daje to za inštitutsko dejavnost, ne? Se pravi, tudi ta garancija, da bo tukaj nekaj na nivoju inštitutov, univerzitetnih središč, že nekoliko upada s tem, ko so samo postelje in stanovanja. Ne vem, kako bi v tem aktu to garancijo zagotovili, za naslednjih, kaj jaz vem – dvajset, trideset let. Jaz nisem uspel izluščiti, ali so to stanovanja – samo najemna stanovanja, ali so tudi stanovanja, ki se bodo prodajala

študentom? Se pravi, nekdo bo s statusom študenta prišel in z denarjem? To je pogoj. Drugega pogoja jaz ne vidim. Sam, neko – neko tako naselje pa je nekoliko zame še sporno. Nekako ne gresta preveč skupaj tisti – čisti študentski domovi, kjer so pač žuri in ne vem kaj. Zraven pa stanovanja, z majhnimi otroki. Mogoče že šoloobvezni otroki. Mislim, da bo to težko popolnoma skupaj umestiti. Čeprav je dobro, da več generacij v bližini skupaj živi. Da se izkušnje prenašajo.

Pa mogoče bi, za moje razmišljanje, glede na to, da je to Bežigrad, kjer so najboljša tla za gradnjo, ki prenesejo največje obremenitve in teže, če primerjamo z južnimi delom Ljubljane in močvirnimi, bi rekel barjanskimi tlemi, da bi morali za Bežigradom višje objekte graditi. Večje objekte, kjer bi se mogoče težja bodočega mesta, tako imenovanega novejšega dela mesta prenesla bolj na sever, kot težje objekte gradimo za manj denarja. Mam pa še eno vprašanje. Ti dve povezovalni cesti s Štajersko vpadnico. Ni mi jasno, zakaj je ta C 3 potegnjena toliko naprej, ker ničemur ne služi. Če ni cesta do konca zgrajena. V nasprotnem primeru bi morali cesto že do konca pač, kot gradbeno območje opredeliti, da se zgradi do končne točke. Ne vem kaj je to, čemu je ta zamik potreben? Ta pojasnila bi še prosil. Hvala lepa.

STALIŠČE:

Pripomba o trajni namembnosti študentskih stanovanj je bila upoštevana iz navedenega stališča (5), na ostale pripombe dajemo naslednje pojasnilo (10):

- Naselje je predvideno za mlado študentsko populacijo, s podobnimi, vendar tudi različnimi življenjskimi navadami in potrebami. Določen del študentske populacije živi družinsko življenje z otroki, za katere v običajnih študentskih naseljih ni primernih možnosti. V tem primeru želimo zadostiti vsem bivalnim potrebam in skupaj z območjem fakultet zaokrožiti območje v obliko kampusa.
- Cesta C3 je spremenjena na nekoliko daljšem odseku zato, ker uvajamo dodatni pas za levo zavijanje iz vzhodne smeri in s tem spreminjamo del veljavnega lokacijskega načrta za štajersko vpadnico, katerega sestavni del je tudi cesta C3.
- Neto izraba in višine stavb, z višinskim poudarkom do 17 nadstropij dodobra izkoriščajo dobro nosilnost tal in omogočajo racionalno gradnjo.

PRIPOMBA G. MIHA JAZBINŠEK:

Ja. Tist zamik je zato, da so levega zavijalca not narisal. Ampak, to naj rišejo drugič, ne? Mislim levga zavijalca iz vzhoda, k itak ne more pridet. Jaz se strinjam s tem, da je mal zoprno, ne? Sicer pa ta del Vojkove do ke, pa ne vem, v katerem lokacijskem načrtu je preciziran? Da ga kar na enkrat ni treba – njega pravzaprav narisat. No, ne vem. Mogoče je pa že v kakšnem lokacijskem načrtu že to narisano. Pa pomen ta C 3 popravljane tistega lokacijskega načrta. Ne vem. V tej fazi se mi zdi, da je nepotreben, al pa ne vem. Dobro.

Tisto, kar se pa ne bi smelo dogajati v razpravah, je pa to, da se je treba odločiti, kok stanovanj je najemnih, pa kolk je tistih, ki jih bodo študentje kupili. Če bo študent to kupil, ne? Bo glih takrat, ko se bo not vselil, nehal bit študent, ne? Ne? Tako, da tega, te dileme ne sme bit, ne? To mora bit popolnoma jasno, da je – ne vem, ne vem – tle je lahko nek dogovor, ne? Ne vem, 80% fond obvezno, ne? Lahko pa 100% fond. Tisti, ki mora ostati najemen, ne? Ker namen seveda tega je in zato so tud subvencije, ne? Namen tega je ravno kroženje študenta, dokler je študent, ali pa seveda službeno stanovanje gostujočih profesorjev, ne? Ne pa trajno stanovanje, ne? Za recimo profesorje, ki niso gostujoči, ki niso trajni profesorji. To se pravi, ne diskutirat o tem, ne? Ali lahko študent z denarjem kupi? Ne more. On lahko kupi drugje. Hvala lepa.

STALIŠČE:

Pripomba o zagotovitvi namenske rabe je bila upoštevana iz že navedenega stališča (5)

PRIPOMBA GA. MAJDA ŠIRCA:

Hvala. Jaz razumem precej skeps, ki je danes izraženih zaradi tega, ker te prakse v slovenskem prostoru gradenj študentskih domov ni. Mislim, da je to ena prvih takih pobud. In najbrž tudi računica pri temu je za ene in druge ugodna. Razumem skepse tudi zaradi tega in tukaj velja dopolniti poročilo iz matičnega odbora oziroma povzeti določen del razprave, ki

Šlo v smer, da če se soočamo sedaj z neke vrste skoraj da kampusom na tem področju oziroma z nekim univerzitetnim delom, ki bo tokrat dopolnjen še z bivalnimi prostori, da velja vplivat ali na nek način razmišljati, da tisti del zemljišča, ki se nadaljuje, tako vsaj je bilo nekaj pripomb na odboru, ki gre naprej in je na trgu. In, ki bo toliko bolj dragocen v bodoče – ne velja nameniti kakšni drugi gradnji profitabilnega tipa. Ampak ga razumeti še zmeraj v smislu dograjevanja potreb univerze oziroma univerzitetnih namenov, ki jih pač ima Ljubljana, kot univerzitetno mesto.

Skratka, naj bi se zaščitili na nek način tisti, tisti deli parcel, ki jih . ki jih menda investitor še naprej pridno odkupuje. In jih v bodoče namenjali, ko bodo toliko bolj vredni, ker bodo tudi bolj opremljeni – še naprej gradnji za koristi univerze, študija in tako naprej.

Dvome razumem tudi zaradi tega, ker se v mestnem svetu večkrat srečujemo z – kako bi lahko rekla – grobo lahko rečem – prevaranimi obljubami. Oziroma s prevarami, kot so recimo – lahko navedem najbližjega. Parkirna hiša v – v bližini Kliničnega centra. Ki smo ji nekako dali zeleno luč. Oziroma ji je bila dana v preteklosti zelena luč, da bo se gradila v takih, za tako in tako količino parkirnih mest. In sedaj, ko je tako rekoč že zgrajena, je teh parkirnin, parkirišč bistveno manj. Ali se kar krnijo in spreminjajo v neke trgovine, če dobro razumem. Skratka, razumem skepso, konec koncev. Tukaj je precej raznih dejavnikov lahko na delu. Ampak, potrebno je pač ta osnutek in to gradnjo videti, kot tisto, ki bo dopolnila manjkajoče sobe za študente. In, ki bo pač zadovoljila tem potrebam.

Kar se tiče pripomb, ki jih je dal gospod Jazbinšek na gradnjo oziroma na arhitekturno podobo. Sedaj, te so seveda dragocene in bo lahko graditelj apliciral. Ampak, vendarle, sedaj se srečujemo s tem, ko gre za zasebne investicijske podvige – z neko drugo logiko, kot je tista, kot če gradi država. Ko drži, ko gradi država. Ali stanovanjski sklad, ali kdo drug v njenem imenu, je po zakonu obvezna, da izvaja javne natečaje, ker – ker se na ta način dobi več kvalitetnih rešitev. Ali pač, ker se vzpodbuja sama stroka. Tukaj je pač zasebni kapital in on pač dela glede na gabarite, ki jih določi mestna služba. Znotraj tega, pa pravzaprav lahko razvija kar hoče. Seveda lahko rečem – na žalost, ali pa tudi ne.

Skratka, velja poudariti, da te varovalke resnično so potrebne. Govorim ne samo za prihodnost tega, te parcele, ampak tudi tiste sosednje, ki je zraven in ki bo mogoče enkrat drugič prišla na mizo z drugimi, drugačnimi scenariji, kot je ta. Hvala.

STALIŠČE:

Pripomba o zagotovitvi trajne namenske rabe je bila upoštevana iz že navedenega stališča (5), pripomba o natečaju pa je bila upoštevana iz že navedenega stališča (8), na ostale pripombe pa dajemo naslednje pojasnilo (11):

Glede opredelitve namenske rabe zemljišč vzhodno od predmetnega območja in razmišljanjih o bodoči zasnovi smo odgovorili predhodno.

Strokovna rešitev ni nastala z odločitvijo mestne službe, ampak na osnovi 3 variantnih rešitev 3 različnih avtorskih skupin, iz katerih je izvajalec na osnovi programa in projektne naloge izdelal sintezno rešitev. Investitor – zasebnik, čeprav za oddajanje študentskih bivalnih kapacitet lahko doseže prag rentabilnosti šele na dolgi rok s pomočjo državnih subvencij, namerava k oblikovanju stavb pritegniti širok krog različnih domačih in tujih avtorjev, s ciljem doseči kakovostne in različne rešitve. Obveznost izvedbe natečaja za pridobitev idejnih rešitev objektov je predvidena tudi v odloku.

Formalne »varovalke« na strani lokalne skupnosti so program priprave prostorskega akta, Dogovor o financiranju in pripravi prostorskega akta, Odlok o prostorskem aktu in Program opremljanja stavbnih zemljišč ter na koncu še soglasja pristojnih organov k projektu za gradbeno dovoljenje. Pomembno je, da MOL z vsemi temi instrumenti zagotavlja javni interes, ki je v tem primeru predvsem zagotovitev namenske rabe v kakovostnem okolju, kar je po prepričanju predlagatelja ustrezno rešeno.

PRIPOMBA G. MIHA JAZBINŠEK:

Ja. Ta neo - kapitalistična razprava. Kaj tazga pa še nisem slišal. Prvič, razprava dr. Pejovnika mi je, k je urejen človek, ne? Ni bila iz naslova skepse, ne? Ampak iz naslova tega, da stvari je treba delati urejeno. In se ve, če se gradijo tukaj študentska stanovanja, se gradijo. Zdaj pa razprava o tem, da je tuki zasebni kapital, je ena zasebna logika. Če se dela

študentska stanovanja, se mora delat po standardih za študentsko stanovanje. Moja razprava je bila seveda samo razprava v tisto smer, v katero sem prej tle – samo glede globine in tako naprej. Je pa bila razprava v smislu za potrebe kapitala, ne? Globina objektov pomeni boljši izkoristek. Ne? Večja globina, boljši izkoristek. Lepo vas prosim. Ampak, zdaj sem slišal, da tle gre za zasebno zadevo. Kjer ni treba standardov študentskih domov upoštevati, ne? Da bo to zasebno in tako naprej.

Grozota me je, da sem za tale otok BK 3/1, ki pomeni kmetijstvo slišal, da eden špekulira z nakupi. Po mojem bo to gospo Cukovo zlo zanimalo. In je treba to ugotoviti. Oziroma bo to moralo zlo zanimati koga iz, ki ma čez, kar koli temu podobnega. Ali pa privatniki, ki so špekulanti. Kar se skepse tiče, pa kar se tiče Šarabona, ne? Na gospodu Anderliču se lahko naučite. In mi smo prodali tisto garažo nepravilno. Nepravilno. Tisoč parkirnih mest je bilo tam določenih v urbanističnih aktih. In taki, kot so Anderlič, so naše gradbeno dovoljenje sesul na polovico. Ampak, to je javna obveza tam met 1000 parkirnih mest. Skozi prostorske akte. In mi bi ta pogoj morali dati. Ni dosti, da mu daš gradbeno dovoljenje, potem pa on gre. Ne? Ti mu moraš dati pogoj, pa še koncesijo. Zato, da bomo mogoče cene lahko urejali. Ampak, ta skepsa, oprostite, velja za iste tuki investitorje. Ki so bili konkurenti gospoda Anderliča. Pri Šarabonu. Imena, ki so tukaj od zadaj, so popolnoma jasna. To so špekulativna imena. To so imena, men se zdi, bral sem neki v Financah - ne vem, mogoče ni res. Tisti, ki so kupili recmo ploščad, ne? Oziroma neodplačno dobili ploščad, te morajo delat po standardih in morajo delat na osnovi koncesije. Drugač tuki tega zasebnega kapitala ne bomo spustili skoz. In ga ne smemo spustiti. Ker kradejo lokacijo. Ta lokacija je inštitutska. Če bojo ukradli to za garsonjere, to lokacijo, kje bomo iskali novo inštitutsko? Inštitutsko v – inštitutsko v, v...

Inštitutsko v – v Vižmarjih, so tud spremenil, smo tud spremenil v stanovanjsko. Pa smo na način kako, rekel bi – ista struktura LDS-a, ne? Kupuje zemljišča. Tako, da smo zdaj zgubili tista zemljišča in za inštitute in za stanovanja. Mamo pa zemljišča pod daljnovodi. Mislim, ta neo, neo – liberalističen, kapitalističen način govora od poslanke, ki je bila včas šefica za kulturo – me izrazito bega.

STALIŠČE:

Na pripombo je bilo že odgovorjeno, dajemo pa še naslednje pojasnilo (12):

Študentski domovi in stanovanja, vključno s spremljajočimi dejavnostmi (parkirišča, prehrana, trgovina, šport) so skladne z osnovno namensko rabo I (površine za inštitute, šolstvo, zdravstvo)! V zazidalnem načrtu je normativno navedeno vse kar je po zakonu možno in predvideno, da se zagotovi ciljna gradnja. Res pa je, da z zasebno javnim partnerstvom v Ljubljani ni veliko izkušenj in prakse, zato obstajajo različni dvomi in špekulacije. Dejstvo je, da gre za zasebna zemljišča in zasebna investicijska sredstva in rizike, ki služijo v tem primeru tudi skladno z javnim interesom. Vendar je sprejetje zazidalnega načrta osnovni temelj na katerem je možno zadevo nadgraditi tudi z drugimi jamstvi, ki utrujejo uresničitev predlagane investicije.

PRIPOMBA G. SLAVKO SLAK:

Hvala lepa gospa županja. Repliciral bi v tistem delu replike gospoda Jazbinška, ko je govoril o garažni hiši v Šarabonu. Dejstvo je, da ne drži, da je bila prodaja nepravilna. Ampak, je bila očitno pravilna, kar se kaže tud s tega, da pač računsko sodišče, ob pregledu vseh teh stvari ni izrazilo nikakršnega dvoma, ali pa pomisleka v postopku prodaje tega zemljišča.

In drugič, zemljišče je bilo prodano skupaj z gradbenim dovoljenjem, v katerem je bilo predvidenih nekaj čez 700 parkirnih mest. Zmanjšanje iz prostorskih načrtov, iz 1000 na dobrih 700 oziroma 750, je prišlo v pridobivanju gradbenega dovoljenja. Predvsem na račun potrebnega prostora za predvideni tramvaj.

STALIŠČE:

Pripomba se ne nanaša na oblikovanje predloga odloka.

PRIPOMBA GA. MAJDA ŠIRCA:

Skepso so izražali do sedaj vsi moji predhodni govorniki. Sicer, gospod Jazbinšek – skepso so izražali moji predhodni sogovorniki, sicer ne bi apelirali na varovalke. Tako, da ne mi jo meni

pripisovat. Kar se tiče standardov. Standardi so določeni, da najbrž do takih rešitev ne bi prišlo. In tudi najbrž ne bo prišlo do dvigovanja stanovanj, kot je bilo danes v predlogu teh hiš – kot je bilo danes predlagano, ker so določeni, ne? Govorila sem o nečem drugem, kar je pomembno vedeti. Namreč, da pri – v primerih, ko gre za javne zgradbe in jih financira država, je uzakonjen in obvezen javni natečaj prav zaradi zaščite določenih, za pridobitev boljših rešitev. V primerih, ko gre pa za samostojne oziroma privatne investicije, pa teh obvez ni. Zaradi tega je tudi težje svetovati ali pa določati, kaj lahko privatnik naredi, ali ne. V okviru standardov, ki pa jih gospod Jurančič dobro pozna. Hvala.

STALIŠČE:

Pripomba o natečaju je bila upoštevana iz že navedenega stališča (8), dajemo pa še naslednje pojasnilo (13):

V primeru priprave zazidalnih načrtov pričetih pred uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (1.1.2003!), ki predvidevajo gradnjo objektov z zasebnim kapitalom in pri katerih so pridobljene najmanj 2 variantne rešitve, natečaj ni obvezen. Vendar smo investitorju priporočili, naj pri pridobivanju arhitekturnih rešitev uporabi natečaj s pritegnitvijo domačih in tujih avtorjev. Obveznost izvedbe natečaja je predvidena tudi v odloku.

II. K PREDLOGU AKTA SO BILA PODANA POZITIVNA MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

K predlogu ZN so bila pridobljena vsa mnenja nosilcev urejanja prostora.

III. DOPOLNITEV AKTA OD OSNUTKA DO PREDLOGA

Na podlagi pripomb in mnenj je bil osnutek akta dopolnjen, usklajene so bile vse grafične priloge in besedilo odloka.

IV. BESEDILO TISTIH DOLOČB OSNUTKA ODLOKA, ZA KATERE SE PREDLAGAJO SPREMEMBE ALI DOPOLNITVE V PREDLOGU ODLOKA

Novo besedilo v predlogu je označeno **krepko**, besedilo, ki se izvzame iz odloka, je označeno ~~prečrtano~~:

Na podlagi ~~23. in 175. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03), Dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99 popr., 28/99, 26/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/04, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04, 69/04)~~ **Na podlagi 12., 23. in 73. 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 sprejel

ODLOK

o zazidalnem načrtu za severni del območja ~~dele območij~~ urejanja BI 3/2 **Ob Vojkovi ulici,**
BI 2/2 **Šolski center** – del in BT 3/2 **Štajerska cesta** – del

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za ~~območja dele območij~~ urejanja BI 3/2 **Ob
Vojkovi ulici** ~~— severni del~~, BI 2/2 **Šolski center** ~~— del~~, in BT 3/2 **Štajerska cesta** ~~— del~~ in ,
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, vodovodne 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.

3. člen
(sestavni deli zazidalnega načrta)

II. Besedilo odloka

II. Kartografski del, ki obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora:
 - 1.1 Lega prostorske ureditve v širšem območju -
_____ Izsek iz prostorskih sestavin dolgoročnega plana MOL (PKN) **M 1:5000**
 - 1.2 Izsek iz srednjeročnega družbenega plana, _____ M 1:5000
 - 1.3 Načrt členitve površin s prikazom javnega dobra, _____ M 1:2000
2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije:
 - 2.1 Načrt ureditvenega območja na geodetskem načrtu M 1:1000
 - 2.2 Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na geodetskem načrtu M 1:1000
 - 2.3 Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na katastrskem načrtu M 1:1000

3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji
 - 3.1 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena, M 1:500
 - 3.2 Zazidalna situacija - nivo kleti M 1:500
 - 3.3 Značilni prerezi in pogledi M 1:500
 - 3.4 Prometno tehnična situacija, višinska regulacija in intervencijske poti M 1:500
 - 3.5 Zbirni načrt komunalno-energetskih napeljav M 1:500

4. člen (priloge zazidalnega načrta)

Priloge zazidalnega načrta so:

- povzetek za javnost,
- izvleček iz strateškega prostorskega akta,
- obrazložitev in utemeljitev zazidalnega načrta,
- strokovne podlage
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- seznam sprejetih aktov o zavarovanju in seznam sektorskih aktov in predpisov,
- spis postopka priprave in sprejemanja zazidalnega načrta.
- ~~— program opremljanja zemljišč~~
- ~~— idejne rešitve stavb.~~

5. člen

Zazidalni načrt je na podlagi strokovnih podlag izdelala družba LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana v ~~avgustu 2005~~ **aprilu 2006**, pod številko projekta 5732.

6. člen (~~Ureditveno~~ **ureditveno** območje zazidalnega načrta)

Opis

Ureditveno območje zazidalnega načrta (v nadaljevanju **ureditveno območje**) zajema dele območij urejanja BI 2/2, BI 3/2 in BT 3/2 ter se v celoti nahaja v katastrski občini Brinje I.
Površina ureditvenega območja znaša 5ha74ar81m².

Parcele

Katastrska občina Brinje I

460/2, 464/4, 465/3, 465/4, 466/1, 466/2, 466/3, 466/4, 466/5, 466/6, 466/9, 467/4, 467/5, 467/10, 468/4, 468/5, 468/13, 469/4, 469/6, 469/12, 470/6, 470/18, 470/19, 494/1, 494/2, 494/3, 494/5, 494/6, 494/7, 494/9, 494/10, 494/12, 494/13, 494/14, 495/1, 495/2, 495/4, 496/1, 496/2, 496/4, 496/5, 497/1, 497/2, 497/3, 498/1, 498/2, 498/3, 499/1, 499/2, 499/3, 500/1, 500/2, 501/1, 501/2, 502/1, 502/2, 502/3, 502/4, 503/1, 503/2, 503/3, 503/4, 504/1, 504/4, 504/5, 504/6, 509/2, 509/3, 509/4, 511/2, 511/6, 511/7, 511/12, 512/1, 512/2, 512/3, 512/5, 512/6, 512/7, 512/8, 512/9, 512/10, 512/11, 512/12, 512/13, 833/7, 835/1, 835/3, 835/4, 835/5, 835/9, 1080/6, 1080/7, 1080/8, 1080/11, 1080/15, 1080/19, 1080/20, 1080/22, 1080/23, 1080/24, 1080/25.

Meja

Opis meje ureditvenega območja se prične v severozahodnem delu ureditvenega območja v točki št. 1, ki se nahaja v območju urejanja BI 2/2 na parceli št. 460/2, od koder poteka proti vzhodu, v podaljšku linije LN za Štajersko cesto med severno mestno obvoznico in Linhartovo cesto BT 3/1, in pri tem prečka Vojkovo cesto, parcela št. 470/18. Od točke št. 2

naprej meja ureditvenega območja poteka znotraj območja urejanja BT 3/2 proti vzhodu do točke št. 8 po regulacijski liniji predvidenega podaljška Baragove ulice in pri tem poteka preko parcel št. 1080/7, 1080/6, 1080/11, 1080/16, 1080/19, 1080/22, 1080/23 in 1080/24. Meja ureditvenega območja od točke št. 8 do točke št. 12 ter od točke št. 54 do točke št. 56 poteka po predvideni prometni ureditvi priključka na Baragovo ulico in pri tem poteka preko parcel št. 1080/24, 1080/25, 1080/26 in 1080/27. Med točkami od št. 56 do točke št. 63 poteka meja ureditvenega območja ponovno po regulacijski liniji predvidenega podaljška Baragove ulice po parceli št. 1080/26 in 1080/25. V točki št. 63 meja ureditvenega območja spremeni smer in poteka proti jugu po meji območja urejanja BI 3/2 in pri tem poteka preko parcel št. 1080/25, 494/14, 494/1, 494/2, 494/3, 494/12, 495/4, 495/1, 496/1, 496/4, 497/1, 498/1, 499/1, 500/1, 501/1, 502/1 do točke št. 16. Od točke št. 16 naprej meja poteka proti zahodu do točke št. 24 po regulacijski liniji predvidene cestne povezave do Štajerske vpadnice in pri tem poteka preko parcel št. 502/1, 503/1, 504/1, 509/2 in 511/2. V točki št. 24 meja ureditvenega območja prečka Vojkovo cesto, parcele št. 511/6, 511/5, 512/7, 512/6, 512/13, 512/12 in od točke št. 25 naprej poteka po območju urejanja BI 2/2 proti severu do izhodiščne točke št. 1 po regulacijski liniji Vojkove ceste, preko parcel št. 512/12, 512/11, 512/5, 512/8, po vzhodni meji parcel št. 833/1, 466/7, 466/8 in v nadaljevanju preko parcel št. 466/9, 466/5, 466/2, 465/3 in 460/2.

Meja ureditvenega območja je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije. ~~Površina ureditvenega območja znaša 5ha74ar81m².~~

Meja ureditvenega območja je razvidna iz ~~karte~~ **grafičnih načrtov 2.2 Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na geodetskem načrtu in karte 2.3 Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na katastrskem načrtu.**

III. UMEŠTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

7. člen (trajne inčasne ureditve)

Ureditve opredeljene v zazidalnem načrtu so trajne. Predstavljajo dokončno zaključeno zgrajeno naselje s stavbami, zunanjo ureditvijo in pripadajočo infrastrukturo ter prvo etapo širše prometne in komunalne ureditve Baragove ceste in Južne dostopne ceste.

~~Ob Vojkovi cesti, na vzhodni strani ceste, poteka rezervat za možno širitev ceste, ki je začasno urejena kot zelenica z drevjem.~~

III. UMEŠTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

7. člen (opis vplivov in povezav sosednjimi območji)

~~Ureditveno območje se navezuje na sosednja območja po Vojkovi ulici in načrtovanih obodnih cestah (podaljšek Baragove ceste in južna dovozna cesta v podaljšku Severne pešpoti) ter peš komunikacijah in kolesarskih poteh.~~

~~Predvidena je novogradnja in rekonstrukcija obodnih cest. Vojkova ulica se rekonstruira tako, da se uredijo hodniki za pešce in kolesarje na obeh straneh ceste. Na vzhodni strani Vojkove ulice se predvidi rezervat za morebitno razširitev ceste v štiripasovnico.~~

~~Na severnem delu ureditvenega območja je predvidena gradnja podaljška Baragove ceste, na južnem delu pa gradnja južne dovozne ceste v podaljšku severne pešpoti. Obe novi cesti se podaljšujeta do nove Štajerske vpadnice, kar bo povežalo območje v smeri vzhod-zahod, in imata urejene hodnike za pešce in kolesarje.~~

~~Obravnavana gradnja se bo priključila na obstoječo komunalno in energetska infrastrukturo. Zaradi novogradenj so predvidena dodatna dela na posameznih komunalnih vodih, gradnja novih in prestavitve posameznih vodov.~~

~~Obravnavani posegi ne bodo spreminjali pogojev varnosti pred požarom in higienske ter zdravstvene zaščite okolice.~~

8. člen (vplivno območje)

Vplivno območje zazidalnega načrta bo v času gradnje in po izgradnji vključevalo zemljišča znotraj ureditvenega območja:

460/2, 464/4, 465/3, 465/4, 466/1, 466/2, 466/3, 466/4, 466/5, 466/6, 466/9, 467/4, 467/5, 467/10, 468/4, 468/5, 468/13, 469/4, 469/6, 469/12, 470/6, 470/18, 470/19, 494/1, 494/2, 494/3, 494/5, 494/6, 494/7, 494/9, 494/10, 494/12, 494/13, 494/14, 495/1, 495/2, 495/4, 496/1, 496/2, 496/4, 496/5, 497/1, 497/2, 497/3, 498/1, 498/2, 498/3, 499/1, 499/2, 499/3, 500/1, 500/2, 501/1, 501/2, 502/1, 502/2, 502/3, 502/4, 503/1, 503/2, 503/3, 503/4, 504/1, 504/4, 504/5, 504/6, 509/2, 509/3, 509/4, 511/2, 511/6, 511/7, 511/12, 512/1, 512/2, 512/3, 512/5, 512/6, 512/7, 512/8, 512/9, 512/10, 512/11, 512/12, 512/13, 833/7, 835/1, 835/3, 835/4, 835/5, 835/9, 1080/6, 1080/7, 1080/8, 1080/11, 1080/15, 1080/19, 1080/20, 1080/22, 1080/23, 1080/24, 1080/25

9. člen (opis rešitev načrtovanih objektov)

Načrtovani posegi, predvidene dejavnosti in zmogljivosti

Ureditveno območje je razdeljeno na 3 prostorske enote (P), ki tvorijo zaključene celote in se urejajo enotno. Prostorske enote P1, P2 in P3 tvorijo vsebinsko ali gradbeno zaključeno celoto, kjer je možen medsebojni preplet predvidenih dejavnosti. Tri prostorske enote z oznakami C1, C2 in C3 so ~~eestni površini~~ **cestne površine**, kjer so predvidene novogradnje in rekonstrukcije. Vzhodni del prostorske enote C1 (Vojkova ulica) je namenjen morebitni širitvi ceste v štiripasovnico.

- V prostorski enoti P1 je predvidena gradnja novih objektov z oznakami A in B s skupaj ~~35.705m~~ **37575,2m²** bruto etažnimi površinami, ~~namenjenih bivanju študentov. Pritličje za naslednje programe: stanovanjske površine za posebne namene – najemne študentske sobe (do 92%), pritličje~~ objektov ob Vojkovi ulici je namenjeno spremljajočemu javnemu programu in dopolnilnemu programu k osnovni namembnosti (gostinske dejavnosti, ~~(do 5%) ter razvedrilne, kulturne in športne dejavnosti (do 3%).~~ Predvidena je gradnja parkirnih mest, dovozne ceste, manipulacijskih, odprtih in zelenih površin ter pomožnih energetskih objektov. **11052m² BEP je predvidenih za izgradnjo podzemne garaže.**
- V prostorski enoti P2 je predvidena gradnja novih objektov z oznakami C in B, s skupaj ~~43246m~~ **40986,1m²** bruto etažnimi površinami. ~~Dovoljena je gradnja objektov s stanovanji za naslednje programe: stanovanjske površine za posebne namene – najemna stanovanja za študentske družine, študente ki nadaljujejo študij in študijsko osebje (— v nadaljevanju študentska stanovanja), objektov s študentskimi stanovanji in trgovskih objektov najemna študentska stanovanja (do 95%) in površine za trgovsko dejavnost (do 5%).~~ Predvidena je gradnja parkirnih mest, dovozne ceste, manipulacijskih, odprtih in zelenih površin ter pomožnih energetskih objektov. **9319m² BEP je predvidenih za izgradnjo podzemne garaže.**

Izbrisano: ,

- V prostorski enoti P3 je predvidena ureditev zelenih in peš površin ter nadhoda na sosednje območje urejanja BI 2/2.

Podzemna raba je predvidena v prostorskih enotah P1 in ~~P3~~ **P2**. Kletne etaže so namenjene parkiranju, servisno-tehničnim prostorom objektov in skupnim prostorom za študente.

~~Za predvidene zmogljivosti, kot so podane pri posameznih prostorskih enotah, so v okviru, s tem odlokom predpisanih, tlorisnih in višinskih gabaritov dopustna odstopanja: navzdol največ 5% in navzgor največ 5 %.~~

~~V celotnem ureditvenem območju so dovoljeni posegi v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča, gradnja objektov in naprav prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture, ter urejanjem zelenih in utrjenih površin.~~

~~Prostorska enota P1 ima predvidenih okvirno 35705m² bruto etažnih površin (BEP) za naslednje programe: stanovanjske površine za posebne namene študentski domovi (do 92%), gostinske dejavnosti (do 5%), razvedrilne, kulturne in športne dejavnosti (do 3%) in okvirno 11052m² BEP za garaže.~~

~~Prostorska enota P2 ima predvidenih okvirno 43216m² bruto etažnih površin (BEP) za naslednje programe: stanovanjske površine za posebne namene študentska stanovanja (do 95%) in trgovske dejavnosti (do 5%) in okvirno 9319m² BEP za garaže.~~

Parkiranje

~~Za novo pridobljene površine v prostorskih enotah P1 in P3 je predvidena gradnja parkirnih mest v kletnih etažah in na terenu.~~

~~Za prostorsko enoto P1 je potrebno za novogradnjo zagotoviti najmanj 810 parkirnih mest v kletnih etažah (in na terenu) znotraj ureditvenega območja.~~

~~Za prostorsko enoto P2 je potrebno za novogradnjo zagotoviti najmanj 824 parkirnih mest (na terenu) in kletnih etažah znotraj ureditvenega območja. Od tega je potrebnih 750 parkirnih mest za študentska stanovanja in 74 parkirnih mest za potrebe trgovskega programa.~~

~~Uvozi v garaže so predvideni iz obodnih cest C2 in C3. Pozicije uvozov so prikazane na kartah 3.1 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin — nivo terena in 3.5 Prometno tehnična situacija, višinska regulacija in intervencijske poti.~~

9-10. člen (krajinsko-arhitekturna ureditev)

Ureditev odprtih površin obravnava tlakovane površine, zelene površine na raščenem terenu, zelene površine nad objekti, ozelenjene strehe in parterne ureditve nad garažami.

Pri urejanju odprtega prostora je ~~treba~~ **potrebno** zagotoviti, da bodo vsaj 35-40% območja pokrivala zelene površine, od tega jih mora 50% imeti značilnosti raščenega terena. Raščen teren omogoča sajenje visokoraslega drevja, zato se v ta namen zagotovi min. 3 m globine zemlje.

Pri urejanju odprtega prostora v območju med objekti ~~lahke~~ **morajo** utrjene površine ~~obsegati~~ **obsegati** 17-20 %.

Izbrisano:

Izbrisano:

Na vseh delih raščenega terena v območju urejanja je ~~treba~~ **potrebno** poskrbeti tudi za ozelenitev z visokoraslo drevnino.

Na zelenih površinah nad garažami se zagotavlja min. 1m globine zemlje za rast srednje velikih dreves, ki so prilagojena posebnim rastiščnim razmeram.

Izbrisano:

~~Zaželeno~~ **Predvideno** je, da se strehe vseh nižjih objektov v območju urejanja, ki bodo tudi funkcionalno izkoriščene, ozelenijo.

Na obodu soseske, ob Vojkovi cesti, ob Baragovi ulici in ob podaljšku Severne peš poti, so predvideni drevoredi. Ob Vojkovi cesti se uredi enostranski večredni drevored, ob notranji prečni promenadi v naselju pa obojestranski drevored.

Odprt prostor mora biti urejen kot večnamenska površina in omogočati sedenje na prostem, športne in rekreacijske dejavnosti za različne starostne skupine uporabnikov. Razporeditev programov mora slediti pravilom nemotenega izvajanja dejavnosti in varnosti pri rabi. Športna igrišča se uredijo na namenskih ploščadih. Odprt prostor mora biti urejen in opremljen tudi za igro otrok.

Območje urejanja je ~~treba~~ **potrebno** opremiti z urbano opremo. ~~Treba~~ **Predvidenih** je ~~zagotoviti~~ tudi več prostorov za varno spravlanje koles.

~~10~~ 11. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Prostorska enota P1

Prostorsko enoto sestavljata dva sklopa objektov z oznako A in B.

Tlorisna kompozicija volumna z oznako A je zasnovana kot enoten objekt (enotna stavbna masa), ki je po horizontalnem in vertikalnem gabaritu členjen na enote. Lamelni objekt vzdolž Vojkove ulice tvorijo enote A.1, A.5, A.6 in A.8. Pritličje sklopa objektov ob Vojkovi ulici je po horizontalnem gabaritu širše in se v okviru izteka Gosarjeve ulice izmakne poti notranjosti ureditvenega območja, tako da upošteva členitev obstoječe parcelacije.

Tlorisna kompozicija volumna z oznako B je ravno tako po horizontalnem in vertikalnem gabaritu členjena na enote. Enote B.1 in B.2 ter B.4, B.5, B.6 in B.7 tvorijo dva lamelna objekta, ki sta preko vmesnega, nižjega (B.4) objekta speta v celoto.

Objekti so orientirani v smereh sever – jug, vzhod – zahod, severovzhod – jugozahod in jugovzhod-severozahod. Povzemajo geometrijo Vojkove ulice in obstoječe parcelacije.

Vodoravni gabariti:

- objekt A.1: 40m x 16m
- objekt A.2: 8m x 14m
- objekt A.3: 24m x 14m
- objekt A.4: 24m x 14m
- objekt A.5: 8m x 16m
- objekt A.6: 31m x 16m
- objekt A.7: 55m x 25m
- objekt A.8: 78,5m x 9,2m

- objekt B.1: 32m x 16m
- objekt B.2: 24m x 16m
- objekt B.3: 36,5m x 14m

- objekt B.4: 24m x 16m
- objekt B.5: 24m x 16m
- objekt B.6: 32m x 16m
- objekt B.7: 24m x 16m

- kletna etaža: 161 m x 117 m

Prostorska enota P2:

Prostorsko enoto sestavljata dva sklopa objektov z oznako C in D.

Tlorisna kompozicija volumna z oznako C je zasnovana kot enoten objekt, ki je po horizontalnem in vertikalnem gabaritu členjen na enote (C.1, C.2, C.3, C.4, C.5 in C.6). Objekt C.1, na vhodu v območje predstavlja višinski poudarek, ki se preko širšega pritličnega objekta (C.6) navezuje na krajši lamelni objekt (C.2), slednji pa se nato preko pasaže povezuje na daljšega, sestavljenega iz enot C.3, C.4 in C.5. Stolpnica in krajši lamelni objekt sta orientirana vzhod – zahod, daljši lamelni objekt pa sever – jug. Objekti povzemajo geometrijo Vojkove ulice.

Tlorisna kompozicija volumna z oznako D je po horizontalnem in vertikalnem gabaritu členjena na enote D.1 in D.2 ter D.4, D.5 in D.6, ki tvorijo dva lamelna objekta. Slednja sta preko vmesnega, nižjega (D.3) objekta speta v celoto.

Objekti so orientirani v smereh sever – jug, vzhod – zahod in jugovzhod-severozahod. Povzemajo geometrijo Vojkove ulice in obstoječe parcelacije.

Vodoravni gabariti:

- objekt C.1: 40m x 16m
- objekt C.2: 55,5m x 16m
- objekt C.3: 24m x 14m
- objekt C.4: 32m x 14m
- objekt C.5: 24m x 14m
- objekt C.6: 40m x 42,8m
- objekt D.1: 32m x 16m
- objekt D.2: 24m x 16m
- objekt D.3: 40m x 14m
- objekt D.4: 24m x 16m
- objekt D.5: 32m x 16m
- objekt D.6: 32m x 16m

- kletna etaža: 162 m x 103 m

Dispozicija objektov je določena v ~~kartografskem delu zazidalnega načrta na karti~~ na grafičnem načrtu »3.1 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena«.

Pri objektih, ki so nepravilnih oblik je upoštevana najdaljša stranica objekta oz. njegov maksimalni razpon

Etažnost in višine objektov (m)

1. Prostorska enota P1:

- | | |
|------------------------|------------|
| - objekt A.1: 2K+P+7+T | 28m |
| - objekt A.2: 2K+P+4 | 16m |
| - objekt A.3: 2K+P+7+T | 28m |
| - objekt A.4: 2K+P+7+T | 28m |

- objekt A.5: 2K+P+4	16m
- objekt A.6: 2K+P+7+T	28m
- objekt A.7: 2K+P	9m
- objekt A.8: 2K+P	4m
- objekt B.1: 2K+P+7	24m
- objekt B.2: 2K+P+7	24m
- objekt B.3: 2K+P+4	15m
- objekt B.4: 2K+P+6	21m
- objekt B.5: 2K+P+6	21m
- objekt B.6: 2K+P+4 5	18m
- objekt B.7: 2K+P+2	9m

2. Prostorska enota P2:

- objekt C.1: 2K+P+17	55m
- objekt C.2: 2K+P+6+M 5+T	21m
- objekt C.3: 2K+P+5+M T	21m
- objekt C.4: 2K+P+5+M T	21m
- objekt C.5: 2K+P+4+M T	18m
- objekt C.6: 2K+P	4m
- objekt D.1: 2K+P+7+M 5+T	21m
- objekt D.2: 2K+P+7+M 5+T	21m
- objekt D.3: 2K+P+4+M T	15m
- objekt D.4: 2K+P+6+M 5+T	21m
- objekt D.5: 2K+P+3+M 5+T	21m
- objekt D.6: 2K+P+5+M 4+T	18m

Bruto etažne višine posameznih etaž so lahko največ:

- pritličje: 5,0 m
- nadstropna etaža: 3,0 m
- ~~kletne~~ kletna etaža: 3,5 m
- bruto etažna višina športne dvorane se prilagodi zahtevam predvidenih športnih panog

V prostorskih enotah P1 in P2 je predvidena gradnja dveh kletnih etaž. Število kletnih etaž upošteva zahteve po številu parkirnih mest potrebnih znotraj območja urejanja.

Izkoristek

Predvideni faktor izrabe je:

FSI (ureditveno območje) = 1,68

~~(Faktor izrabe~~ **FSI prostorska enota P1 = 1,8**

FSI prostorska enota P2 = 2,2

FSI prostorska enota P3 = 0

~~(prostorska enota je količnik med bruto etažno površino objekta in površino zemljišča. V bruto etažno površino se šteje površina objekta nad terenom brez kleti. gradbena parcela)~~

Tolerance

~~V prostorskih enotah P1 in P2 se horizontalni in vertikalni gabariti lahko spreminjajo, vendar tako, da se ne poveča predvidena izraba.~~

~~Pri zunanjih merah objekta je dopustno odstopanje ± 2 m. Odstopanje navznoter je dopustno tudi večje, če je utemeljeno z arhitekturno zasnovo stavb in zunanje ureditve.~~

~~Dovoljena je sprememba gabaritov in števila kletnih etaž pod pogojem, da je vsaj 1 m odmaknjena od regulacijskih linij, da ne vpliva na podtalnico, da ne posega v trase komunalnih vodov in da omogoča predvidene ureditve zelenih površin.~~

Idejna višinska regulacija

Zunanja ureditev se prilagodi terenu in višinskim potekom obodnih cest. Kota finalnega tlaka v pritličju objektov je razvidna iz ~~karte~~ **grafičnega načrta: »3.54 Prometno tehnična situacija, višinska regulacija in intervencijske poti«.**

Višinska regulacija terena je idejna. Odstopanje pri določeni višinski koti objektov je $\pm 0,50$ m. Pri višinski regulaciji zunanje ureditve in objektov je treba upoštevati neovirano dostopnost za vse uporabnike **poziroma tudi za funkcionalno ovirane osebe.**

Izbrisano: .

Oblikovanje

12. člen (oblikovanje objektov)

Fasade morajo biti izvedene s kvalitetnimi trajnimi materiali. Novi objekti in zunanja ureditev v prostorskih enotah morajo biti enotno, vendar raznoliko oblikovani. V projektih arhitekture je potrebno predvideti enotne rešitve senčil, zasteklitev lož in balkonov ter prostorov za namestitve zunanjih klimatskih naprav (v primeru, če v projektu ne bo predviden skupen sistem hlajenja). Za zagotovitev skladnih barv se za celotno območje izdelava barvna študija.

Za

zagotovitev enotnosti urbane opreme in zunanje ureditve se izdelava katalog urbane opreme in materialov zunanje ureditve, ki so ga dolžni upoštevati projektanti posameznih sklopov.

Strehe novih objektov in nadzidav v prostorskih enotah P1 in P2 so lahko ravne, eno ali večkapne z naklonom do 6° . Dovoljena je zaščita vhodov z nadstreški. Strehe nadstreškov so lahko ravne ali enokapne z naklonom do 6° .

Elementi določitve umeščanja načrtovanih ureditev v prostor

Pomen oznak v grafičnem delu zazidalnega načrta:

- RL - regulacijska linija razmejuje javne površine od drugih površin,
- P - prostorska enota je površina, ki se ureja z enotnimi merili in pogoji, vsebuje eno ali več gradbenih parcel, razdeljena je lahko na enega ali več lastnikov,
- C - cesta, cestni odsek je površina namenjena prometu.
- T - terasna etaža je zadnja etaža, ki je pozidana do s posebnimi določili določenega deleža in vsebuje tudi terase na strehi predzadnje etaže,

11. člen (usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

~~Rušitve~~

~~V ureditvenem območju ni obstoječih objektov, ki bi jih bilo potrebno odstraniti.~~

13. člen (pogoji za gradnje enostavnih objektov)

Dovoljena je postavitve naslednjih enostavnih objektov v vse prostorske enote:

Enostavni objekti, ki jih je dovoljeno graditi:

- kolesarnice z nadstreškom,
- klopi in koši za smeti
- telefonske govornice,
- ~~objekte za oglaševanje, vendar samo reklamne stebre,~~
- skulpture in druge prostorske inštalacije,
- vodnjake oziroma okrasne bazene in pipe za pitno vodo,
- ograje atrijev pritličnih stanovanj v večstanovanjskih objektih,
- igriščne ograje,
- protihrupne ograje,
- postavitve sezonskega gostinskega vrta

Postavitev objektov za oglaševanje ni dopustna.

V okviru PGD je potrebno izdelati enotni katalog urbane opreme in enostavnih objektov, ki bodo nameščeni na celotnem območju.

~~13~~ 14. člen
(pogoji za prometno urejanje)

Na vzhodni strani Vojkove ceste poteka rezervat za možno širitev ceste, ki je začasno urejena kot zelenica z drevjem.

Motorni promet

Vojkova cesta se rekonstruira, tako da ima enotno širino vozišča 10 m. Ohranja se vzhodni rob vozišča, spremembe vozišča se izvedejo na zahodni strani. Na obeh straneh se vzpostavi zelenice, kolesarske steze in hodnike. Normalni profil obsega:

Vozišče	2 x 3,50 m + 3,00 m =	10,00 m
Zelenica	2,50 m + 3,00 m =	5,50 m
kolesarska	2 x 1,50 m =	3,00 m
Kolesarska steza		
Hodnik	2 x 2,00 m =	4,00 m

Skupaj		22,50 m

Na Vojkovi cesti se uredijo križišča:

Križišče Vojkova – Baragova je štirikrako, semaforizirano, na vseh krakih so dodani pasovi za levo zavijanje.

Križišče Vojkova – Gosarjeva je trikrako, semaforizirano, levi pasovi so le na Vojkovi cesti.

Križišče Vojkova – južna dovozna cesta se iz trikrakega spremeni v štirikrako. Na krakih se izvedejo pasovi za levo zavijanje. Križišče se semaforizira.

Južna dovozna cesta se na zahodu s štirikrakim križiščem naveže na Vojkovo cesto, na vzhodu se slepo zaključi na robu območja BI 3/2. Možno je njeno podaljšanje do bodoče Štajerske vpadnice, kjer se lahko izvede desno – desno priključevanje. Normalni profil obsega:

Vozišče	2 x 3,00 m + 3,00 m =	9,00 m
Zelenica	2 x 2,00 m m =	4,00 m

kolesarska	2 x 1,50 m =	3,00 m
Kolesarska steza		
Hodnik	2 x 2,00 m =	4,00 m

Skupaj		20,00 m

Na južni dovozni cesti se izvedeta dve **štirikraki** priključni križišči, **z levimi zavijalnimi pasovi**. Zahodno križišče je **štirikrako**, na jugu navezuje sosednje območje **Telekoma Mobitela**, na severu pa je dovoz do nivojskih parkirišč in dostavna pot v kletne etaže. Vzhodno križišče je **trikrako** in **na jugu navezuje območje Mobitela**, na severu pa omogoča dovoz do kletnih parkirnih površin.

Območje urejanja se na severu s T priključkom naveže na podaljšek Baragove ulice, ki ga določa Lokacijski načrt za Štajersko cesto med severno mestno obvoznico in Linhartovo cesto Ur. List RS, št. 72/98).

Podaljšek Baragove ulice vodi od križišča z Vojkovo cesto proti vzhodu na bodočo Štajersko vpadnico. Rešitev, ki je določena z lokacijskim načrtom se spremeni tako, da se doda novo T križišče, ki omogoča navezavo območja urejanja na Baragovo ulico. V območju križišča se na Baragovi doda pas za levo zavijanje. Normalni profil obsega:

vozišče	2 x 3,50 m + 3,00 =	10,00 m
Zelenica	2 x 2,00 m =	4,00 m
kolesarska steza	2 x 2,00 m =	4,00 m
Hodnik	2 x 2,00 m =	4,00 m

Skupaj		22,00 m

Peš promet

Notranjost **ureditvenega** območja urejanja je namenjena peš prometu. **Vse peš komunikacije morajo biti načrtovane tako, da ustrezajo tudi funkcionalno oviranim osebam.**

Interventni promet, dostava, komunala

Peš poti hkrati služijo tudi intervencijskim vozilom.
Dostava in komunalna vozila uporabljajo južno dovozno cesto ter del internih poti.

Potrebe po parkirnih površinah se zagotovijo:

Mirujoči promet

Za novo pridobljene površine v prostorskih enotah P1 in P2 je predvidena gradnja parkirnih mest v kletnih etažah in na terenu.

Za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest je potrebno upoštevati naslednje normative:

- **stanovanja 1,5 PM/enoto (študentska stanovanja in študentski domovi),**
- **trgovina 1 PM/30m² bruto etažne površine**
- **zakonsko predvideno število PM za funkcionalno ovirane osebe.**

Za vse programe skupaj je po normativih potrebno najmanj 1705 parkirnih mest.

Za prostorsko enoto P1 je potrebno za novogradnjo normativno zagotoviti najmanj 919 parkirnih mest v kletnih etažah (in na terenu) znotraj ureditvenega območja.

Za prostorsko enoto P2 je potrebno za novogradnjo normativno zagotoviti najmanj 786 parkirnih mest (na terenu) in kletnih etažah znotraj ureditvenega območja. Od tega je potrebnih 712 parkirnih mest za študentska stanovanja in 74 parkirnih mest za potrebe trgovskega programa.

Dejansko zagotovljena parkirna mesta v načrtu so :

na nivoju terena v območju objektov A in B se izvede 48 PM
v parkirni kleti v območju objektov A in B se izvede ~~912~~ **907** PM
na nivoju terena v območju objektov C in D se izvede 54 PM
v parkirni kleti v območju objektov C in D se izvede ~~710~~ **PM 749**

44. Za vse programe skupaj je v načrtu zagotovljenih 1758 parkirnih mest

Uvozi v garaže so predvideni iz obodnih cest C2 in C3. Pozicije uvozov so prikazane na grafičnih načrtih »3.1 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo terena« in »3.4 Prometno tehnična situacija, višinska regulacija in intervencijske poti«.

15. člen

(pogoji za komunalno, energetske in telekomunikacijsko urejanje)

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture v ureditvenem območju so:

Izbrisano:

- za načrtovano gradnjo komunalne in energetske infrastrukture na obravnavanem **območju** je potrebno pri ~~upraviteljih~~ **upraviteljih** komunalno energetske infrastrukture predhodno izdelati idejne zasnove (programske rešitve);
- vsi objekti znotraj območja urejanja morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno in energetske infrastrukturno omrežje in sicer kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, vročevodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upraviteljev komunalnih vodov. Izvedeno mora biti omrežje javne razsvetljave;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oz. površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- trase komunalnih in energetskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno,
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upraviteljev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpis.

Na severni strani območja se komunalna, energetska in druga gospodarska javna infrastruktura navezuje na predvideno infrastrukturo po lokacijskem načrtu za Štajersko cesto med severno mestno obvoznico in Linhartovo cesto - BT 3/1 (Uradni list RS, št. 72/98), ki bo zgrajena do SV roba obravnavanega območja.

Na zahodni in južni strani območja se komunalna, energetska in druga gospodarska javna infrastruktura navezuje na obstoječo infrastrukturo po Vojkovi cesti.

Vse komunalne vode in sicer kanalizacijo, vodovod, plinovod, vročevod, električno kabelsko kanalizacijo, telefonsko kabelsko kanalizacijo in javno razsvetljavo v podaljšku Baragove ulice je treba izvesti s kapaciteto in v trasi, kot je predvidena z lokacijskim načrtom in PGD-PZI projekti, da jih bo možno nadaljevati hkrati z napredovanjem izgradnje Štajerske ceste in priključitve Baragove ulice nanjo. Hkrati se izvede tudi vse priključne povezave prek Baragove ulice do obravnavanega območja, da ne bi prišlo do kasnejšega naknadnega poseganja v Baragovo ulico.

15.16. člen (kanalizacijsko omrežje)

Vse ureditve se izvedejo po ~~programski rešitvi~~ **idejni zasnovi** JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o.

Za ureditev odvoda komunalne odpadne vode iz novopredvidenih objektov in padavinske vode iz manipulativnih površin predvidenih objektov, parkirišč in cest je treba v obravnavanem območju zgraditi javno kanalizacijsko omrežje v ~~ločenem~~ **mešanem** sistemu.

Izbrisano:

Izbrisano: ,

~~Sekundarna kanalizacija za odvod komunalnih odpadnih vod iz novo predvidenih objektov bo v prvi fazi priključena Vse komunalne odpadne vode se odvaja v javno kanalizacijo.~~

Predvideno kanalizacijsko omrežje bo priključeno na obstoječi kanal v mešanem sistemu za odvod komunalne in padavinske vode premera DN 300-400 ~~800~~ mm, ki poteka po Vojkovi Dečkovi ulici. ~~Obstoječa kanalizacija po Vojkovi ne more sprejeti dodatnih večjih količin vode, zato bo ustreznost priključitve sekundarne kanalizacije za odvod komunalnih odpadnih vod dokazati s hidravličnim izračunom. V primeru neustreznosti, bo potrebno komunalne odpadne vode speljati v obstoječi kanal DN 800 po Dečkovi~~ **Predvidena zasnova ne obremenjuje obstoječe kanalizacije v Vojkovi ulici.**

Dolgoročno je predvidena tudi izgradnja kanala na severnem delu obravnavanega območja BI 3/2 po povezovalni cesti na Štajersko obvoznico po projektu št. 40-093-00/99-K; Hidroinženiring d.o.o. iz julija 1999. Trenutno se bo zgradil samo odsek kanala premera DN 1000-1100, L=185m, ki pa ne bo v funkciji in bo začepljen. Ko bo pridobljeno gradbeno dovoljenje za izgradnjo ceste, se bo izgradnja kanala nadaljevala.

Padavinske vode s streh objektov se ponikajo v tla. Objekti so podkleteni, zato morajo ponikovalnice biti locirane tako, da ponikanje vode ne povzroča izpiranja finih frakcij iz prodonosnika pod temelji objektov. Lokacije ponikovalnic se določijo z upoštevanjem projekta gradbene jame in odmikov od ostalih komunalnih vodov. Priporočena je tudi uporaba čiste padavinske vode za zalivanje zelenic v naselju.

Padavinske odpadne vode iz manipulativnih površin predvidenih objektov, parkirišč in cest, ki se nahajajo v ožjem vodovarstvenem območju s strogim ~~vodovarstvenim~~ režimom **varovanja** z oznako VVO IIA, je ~~treba~~ **potrebno** speljati v obstoječi kanal DN 800 po Dečkovi ulici. ~~Pe potrebi se zgradi črpališče.~~ Padavinske vode iz manipulativnih površin predvidenih objektov, in parkirišč in cest, ki se nahajajo v ožjem vodovarstvenem območju z manj strogim režimom

varovanja z oznako VVO IIB, se ~~očiščene morajo~~ preko lovilca olj ~~lahko ponika v območju VVO IIB.~~ **s peskolovom ponikati. Padavinske odpadne vode iz ceste na južni strani obravnavanega območja v podaljšku Kardeljeve ploščadi se lahko odvaja v predvideni javni kanal ali ponika preko lovilca olj s peskolovom.**

~~Ob izgradnji podaljška Baragove ulice je treba zgraditi podaljšek zbiralnika z oznako A8 dim 900 mm, ki bo začasno služil le odvajanju padavinske odpadne vode iz novozgrajenega podaljška Baragove ulice. Kanal je treba zgraditi tako, da se vanj ne bodo stekale odpadne vode iz kanala mešanega sistema, ki poteka po Vojkovi cesti.~~

~~Čiste padavinske vode s streh se lahko ponika, priporočena pa je tudi uporaba te vode za zalivanje zelenic v naselju.~~

Upoštevati je treba določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. l. RS št. 120/04) ter pridobiti oceno vpliva načrtovanih objektov na vodonosnik.

16.17. člen (vodovodno omrežje)

Vse ureditve se izvedejo po ~~programski idejni~~ rešitvi JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o. **in po mnenju 1493/06/DB-ka, TP-vo, JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o.**

Obravnavano območje leži delno v ožjem vodovarstvenem območju s strogim vodovarstvenim režimom z oznako VVO IIA in delno v ožjem vodovarstvenem območju z manj strogim režimom z oznako VVO IIB. Upoštevati je treba določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. l. RS št. 120/04) ter pridobiti oceno vpliva načrtovanih objektov na vodonosnik.

Vodovodno omrežje na obravnavanem območju se priključi na obstoječi litoželezni vodovod dimenzije 200 mm po Vojkovi cesti, načrtovani vodovod DN 150 v podaljšku Baragove ulice in obstoječi vodovod PE dimenzije 110 ob južnem delu območja, ki ga bo potrebno obnoviti na območju predvidene ceste.

Izbrisano: .

Vse vodovode se opremi s hidranti praviloma nadzemne izvedbe. V kolikor se bodo hidranti nahajali na povoznih ali manipulacijskih površinah, se jih izvede kot podzemne. Pri tem se upošteva ustrezna zakonska določila in predpise.

Na celotnem območju je potrebno zagotoviti oddaljenost dreves od predvidenega vodovoda minimalno 3 metre.

Načrtovani objekti se priključijo na obstoječe in novo vodovodno omrežje. Vodomerne jaške oz. niše se izvede v objektih ali na funkcionalnem zemljišču posameznega objekta. Ostale pogoje priključevanja določi upravljavec vodovodnega omrežja.

17.18. člen (plinovodno omrežje)

Vse ureditve se izvedejo po idejni zasnovi Energetika Ljubljana, d.o.o.

Objekte na obravnavanem območju bo možno priključiti na plinovodno omrežje za potrebe kuhe in eventualne tehnologije. Ogrevanje objektov bo zagotovljeno iz vročevodnega omrežja.

Za priključitev načrtovanih objektov v obravnavanem območju se ~~delno~~ uporabi obstoječe plinovodno omrežje dimenzije 200 mm, ki poteka ob zahodnem robu Vojkove ceste, ~~po čemur je treba zgraditi in~~ načrtovani glavni plinovod DN 200 kot ~~pevezavo~~ v, ki bo ~~potekal po novo predvidenem~~ podaljšku Baragove ulice. ~~Le ta proti predvideni Štajerski cesti in se bo v križišču z Vojkovo cesto navezoval~~ končni fazi ~~navezal~~ na obstoječi plinovod dimenzije 200 mm na Vojkovi cesti Linhartovi ulici v bližini krožišča pri Žalah.

18. Ne glede na odločitev investitorja novo predvidene pozidave v BI 3/2 o priključevanju objektov na plinovodno omrežje, je potrebno zgraditi glavni plinovod DN 200 vsaj v dolžini predvidenega podaljška Baragove ulice.

19. člen

(daljinsko ogrevanje - vročevodno omrežje)

Vse ureditve se izvedejo po idejni zasnovi Energetika Ljubljana, d.o.o.

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe ogrevanja, priprave sanitarne tople vode in hlajenja priključi na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje.

Za oskrbo novopredvidenih objektov na obravnavanem območju **kot tudi za oskrbo širšega območja (območje med Severno ljubljansko obvoznico, Vojkovo cesto, Žalskim krožiščem in novo predvideno Štajersko cesto)** je treba zgraditi ~~vročevod~~ glavni **povezovalni vročevod DN 500 BS3 - Žale, ki bo trenutno zgrajen le do konca novo predvidene pozidave v** podaljšku Baragove ulice. Vročevod v podaljšku Baragove ulice se ~~bo navezoval na obstoječi vročevod DN 500, ki poteka ob severnem delu Baragove ulice ca 150 m zahodno od Vojkove ceste. BI 3/2 in bo trenutno namenjen le njeni oskrbi.~~

Glavni povezovalni vročevod DN 500 BS3 - Žale bo potekal v podaljšku Baragove ulice in v nadaljevanju vzporedno z vzhodno mejo ureditvenega območja.

Glavni povezovalni vročevod DN 500 BS3 - Žale se bo navezal na vročevod dimenzije JE 500, ki poteka po severnem delu Baragove ulice po trasi T 1800 in ki se zaključuje cca. 150 m zahodno od križišča med Baragovo in Vojkovo ulico.

Po Pravilniku o načinu ogrevanja v Mestni občini Ljubljana je treba preveriti možnost hlajenja objektov prek daljinskega vročevodnega ali hladovodnega sistema, pri čemer je treba v primeru izkazanega potenciala ugotoviti natančne potrebe ter z upravljavcem vročevodnega omrežja izdelati koncept priključevanja objektov na tovrstna omrežja.

19.20. člen

(Elektroenergetske (elektroenergetsko omrežje)

Vse ureditve se izvedejo po idejni zasnovi Elektro Ljubljana, d.d.

~~Za oskrbo načrtovanih objektov z električno energijo je treba zgraditi ustrezno število TP in kabelsko kanalizacijo za položitev srednjenapetostnih in nizkonapetostnih elektroenergetskih podzemnih kablov.~~

~~Za priključitev novopredvidenih objektov v obravnavanem območju na elektroenergetsko omrežje, je treba zgraditi načrtovano elektro kabelsko kanalizacijo v podaljšku Baragove ulice. Navezava elektro kabelske kanalizacije v podaljšku Baragove ulice na obstoječe omrežje se izvede v križišču z Vojkovo cesto. Del objektov je možno navezati tudi na obstoječo kabelsko kanalizacijo, ki poteka ob zahodnem robu Vojkove ceste.~~

Za oskrbo načrtovanih objektov z električno energijo je predvidena izgradnja dveh transformatorskih postaj (TTP1 na severno-vzhodnem in TTP2 na jugo-zahodnem delu

območja urejanja). Za vključitev novih transformatorskih postaj v srednje-napetostno in niskonapetostno omrežje bo potrebno zgraditi kabelsko kanalizacijo za položitev srednjenapetostnih in niskonapetostnih elektroenergetskih podzemnih kablov.

Kabelska kanalizacija bo zgrajena okoli območja urejanja BI 3/2, navezala se bo na obstoječo kabelsko kanalizacijo, ki poteka po Vojkovi ulici. Novi srednje napetostni kabel bo položen po obstoječi in novozgrajeni elektro-kabelski kanalizaciji.

Pri postavitvi transformatorske postaje (v nadaljevanju TP) je treba upoštevati zakonska določila. TP se locira ob prostore za odpadke, dovoze, parkirišča itd. TP se ne sme nahajati v neposredni bližini prostorov, v katerih se dalj časa zadržujejo ljudje. Pri postavitvi TP in vodenju srednjenapetostnih kabelskih tras je treba upoštevati določila veljavnih podzakonskih predpisov, ki urejajo elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju.

~~Vse nove trase elektroenergetskih povezav se izvedejo kot kabelske kanalizacije z obbetoniranimi cevmi in vlečnimi jaški ustreznih dimenzij.~~

20. Iz novih TPP1 in TPP2 se bodo napajali novozgrajeni objekti. Kabli za novozgrajene objekte bodo potekali po kabelskih policah v kleti objekta. Kabelske police za NN kable morajo biti stalno dostopne in morajo potekati po skupnih prostorih. Priključne merilne kabelske omare morajo biti postavljene v skupnih prostorih, kjer je omogočen 24 urni dostop.

21. člen (Telekomunikacijsko omrežje) (telekomunikacijsko omrežje)

Vse ureditve se izvedejo po ~~idejnem projektu~~ **idejni zasnovi** Novera d.o.o.

Načrtovane objekte v obravnavanem območju se priključi na načrtovano telefonsko kabelsko kanalizacijo v podaljšku Baragove ulice, delno pa tudi na kabelsko kanalizacijo po Vojkovi cesti.

Telekomunikacijsko omrežje na obravnavanem območju se izvede v podzemni izvedbi ~~zemeljske~~ s kabelsko kanalizacijo.

Za večje kapacitete telefonskih priključkov je treba znotraj obravnavanega območja predvideti prostor za telefonsko centralo v izmeri ca 50 m².

Ostale telekomunikacijske ~~vode~~ **storitve** (kabelska televizija, internet) bodo zagotovljene prek omrežja telefonske kabelske kanalizacije.

Na stolpnico oz. najvišji objekt v območju se lahko namesti tudi antene za mobilno telefonijo in druge brezžične zveze.

Izbrisano: ,

21.22. člen (~~Javna~~ **(javna razsvetljava)**)

Vse ureditve se izvedejo po ~~idejnem projektu~~ **idejni zasnovi** Javna razsvetljava, d.d.

Vse javne povozne, parkirne, pohodne in manipulativne površine je treba opremiti z javno razsvetljavo. Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

Za izvedbo javne razsvetljave in se uporabijo tipski in odobreni elementi, kar omogoča enostavno vzdrževanje. Sistem javne razsvetljave bo priključen na javno omrežje javne razsvetljave.

22.23. člen
(varstvo okolja)

Varstvo tal in vode

Ureditveno območje leži ~~znotraj II. vodovarstvenega območja zajetij pitne vode na vodovarstvenem območju za vodno telo Ljubljanskega polja~~ in sicer natančneje ~~pretežno v delu na podobmočju s strogim vodovarstvenim režimom z oznako »VVO II A«~~ in ~~delno v delu na podobmočju z manj strogim vodovarstvenim režimom z oznako »VVO II B«~~. Pri gradnji objektov je potrebno **dosledno** upoštevati **Uredbo o omejitvi in pogoje Uredbe** o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (~~Ur.l.RS, št. 120/2004 in 7/2006~~) – v nadaljevanju **Uredba**.

Gradnja stanovanjskih objektov za posebne namene in nestanovanjskih objektov je dovoljena

znotraj parcel opredeljenih kot izjeme v 13. členu Uredbe.

Dovoljena je gradnja parkirišč, ki morajo biti izvedena tako, da se padavinska voda iz parkirišč, očiščena v skladu s predpisi odvaja v ustrezno dimenzionirano kanalizacijsko omrežje.

Objekte in naprave je potrebno graditi 2m nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih. Če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje zmanjša za več kot 10% je gradnja izjemoma dovoljena. Če je v času gradnje ali obratovanja potrebno drenirati ali izčrpati podzemno vodo, je zato potrebno pridobiti vodno soglasje.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in padavinske vode (Ur.l.RS št. 105/02 in 50/04) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur.l.RS št. 47/05).

V fazi pridobitve gradbenega dovoljenja je potrebno izdelati Analizo tveganja. Analiza tveganja za onesnaženje zaradi gradnje na vodovarstvenem območju mora biti izdelana v obsegu kot je določen v 50.čl. Pravilnika o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Ur.l.RS, št. 64/2004).

Varstvo pred hrupom

Skladno z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95, 66/96, 59/02-ZJZ, 41/04-ZVO-1) se ureditveno območje uvrsti v II. stopnjo varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno pasivno protihrupno zaščito objektov ob obodnih cestah.

Odstranjevanje odpadkov

Investitorji so dolžni ravnati z odpadki, ki nastanejo v času gradnje in obratovanja objektov, v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki.

V času priprav na gradnjo in izvajanju gradnje, je za različne posege v ureditvenem območju pričakovati različne odpadke, zato je v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja za določen poseg potrebno ~~izdelati~~ **izdelati** načrt ravnanja z gradbenimi odpadki.

Zbirna in odjemna mesta za odpadke za nove objekte so predvidena v prostorskih enotah P1 in P2. Urejena bodo na tlakovani površini, zaščitena z nadstreškom in locirano tako, da je omogočen neoviran dostop komunalnega vozila za odvoz odpadkov.

~~23. člen~~
(~~varstvo kulturne dediščine~~)

~~Znotraj ureditvenega območja ni objektov kulturne dediščine.~~

24. člen
(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Zaščita in reševanje

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.

Intervencijske poti in površine

~~Vse intervencijske poti morajo biti dimenzionirane na 10t-osenega pritiska in~~
30 ton težka vozila za vzdrževanje kanalizacijskega omrežja. Širina in prometni profil intervencijskih poti mora biti določen z upoštevanjem Pravilnika o projektiranju cest (U.I. RS št. 91/2005). Intervencijske poti morajo zagotavljati dostopnost do vsaj dveh fasad posameznega objekta.

Varstvo pred požarom (hidrantno omrežje)

Zahteve po požarni vodi se opredeli v požarni študiji, ki je sestavni del projektne dokumentacije. Hidranti na javnem vodovodnem omrežju morajo biti na medsebojni oddaljenosti največ 80m in oddaljeni minimalno 5m od objektov. V kolikor med objekti ni ustreznih površin, kjer bi se izvedlo javno vodovodno omrežje (kleti, privatne površine) je potrebno zgraditi interno hidrantno omrežje.

Intervencijske poti in pozicije hidrantov so razvidne iz ~~grafične karte: »3.6 Načrt intervencijskih poti«.~~ **grafičnega načrta »3.6 Prometno tehnična situacija, višinska regulacija in intervencijske poti«.**

25. člen
(načrt parcelacije)

Prostorske enote so gradbene parcele.

Parcelacija zemljišča je določena na ~~karti~~ **grafičnih načrtih: »2.2 Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na geodetskem načrtu« in »2.3 Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na katastrskem načrtu«.**

Ureditveno območje sestavljajo **prostorske enote oziroma gradbene parcele:**

P1 P= ~~24422m~~ **20840m²**
P2 P= ~~48416m~~ **18097m²**
P3 P= 3489m²

Mejne točke ~~parcel~~ **prostorskih enot** so opredeljene po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so priloga tega odloka.

26. člen
(površine za javno dobro)

Kot javno dobro se obravnavajo zemljišča **osrednje pešpoti v prostorski enoti P3 in zemljišča namenjena prometni infrastrukturi**, ki jih razmejuje regulacijska linija v grafični prilogi razmejujejo regulacijske linije.

Parcele:

460/2-del, 464/4, 465/3-del, 465/4, 466/1-del, 466/2-del, 466/4-del, 466/5-del, 466/6, 466/9-del, 467/4-del, 467/10, 468/4-del, 468/13, 469/4-del, 469/12-del, 470/18-del, 470/19-del, 497/1-del, 498/1-del, 499/1-del, 500/1-del, 500/2-del, 501/1-del, 501/2-del, 502/1-del, 502/2-del, 502/3, 502/4, 503/1-del, 503/2-del, 503/3, 503/4, 504/1-del, 504/4-del, 504/5, 504/6, 509/2-del, 509/3, 509/4-del, 511/2-del, 511/5-del, 511/6-del, 511/7, 511/12-del, 512/1, 512/2-del, 512/5-del, 512/6-del, 512/7-del, 512/8-del, 512/9-del, 512/10-del, 512/11-del, 512/12-del, 512/13-del, 833/7, 835/4-del, 835/5, 835/9, 1080/1-del, 1080/7-del, 1080/24-del, 1080/25-del, 1080/26-del, 1080/27-del.

28. člen
(drugi pogoji in zahteve za izvajanje zazidalnega načrta)

Investitor mora sodelovati pri izvedbi tiste javne infrastrukture, ki je potrebna za realizacijo objektov v ureditvenem območju v skladu s programom opremljanja zemljišča.

~~Investitorji morajo~~ **Investitor mora** v času gradnje zagotoviti nemoteno delovanje sosednjih objektov in ~~se je~~ sočasno z izgradnjo objektov ~~dolžni~~ **dolžan** zagotoviti gradnjo oz. prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje sosednjih objektov v času med in po gradnji.

29. člen

~~Po izvedbi z zazidalnim načrtom predvidene prostorske ureditve, so dopustna investicijsko vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah.~~

~~IX. KONČNE DOLOČBE~~

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Tolerance

V prostorskih enotah P1 in P2 se horizontalni in vertikalni gabariti lahko spreminjajo, vendar tako, da se ne poveča predvidena izraba.

Pri horizontalnih gabaritih je dopustno odstopanje od +2m do -5m. Odstopanje navznoter je dopustno tudi večje, če je utemeljeno z arhitekturno zasnovo stavb in zunanje ureditve.

Pri vertikalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m. Maksimalna višina objekta je določena z najvišjo točko strehe. Nad njo segajo lahko tehnične naprave za obratovanje objekta, razen na objektih C.2, D.1, D.2 in D.4, ki po pogojih Ministrstva za obrambo, Sektorja za civilno obrambo, ne smejo presegati višine 21m.

Dovoljena je sprememba gabaritov in števila kletnih etaž pod pogojem, da je vsaj 1m odmaknjena od regulacijskih linij, da ne vpliva na podtalnico, da ne posega v trase komunalnih vodov in da omogoča predvidene ureditve zelenih površin.

**30. člen
(natečaj)**

Variantne rešitve projektov arhitekture se pridobijo z natečajem.

**31. člen
(urbanistična pogodba)**

Za izvajanje zazidalnega načrta mora investitor skleniti z MOL urbanistično pogodbo. Urbanistična pogodba med ostalim opredeljuje infrastrukturne obveznosti in garancijo investitorja, da zagotovi na območju urejanja trajno namembnost najemnih študentskih sob in najemnih študentskih stanovanj.

32. člen

Po izvedbi z zazidalnim načrtom predvidene prostorske ureditve, so dopustna investicijsko vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah.

IX. KONČNE DOLOČBE

33. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati vsa določila, ki se nanašajo na ureditveno območje tega zazidalnega načrta v :

- Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto B3 Savsko naselje (Uradni list SRS, št. 27/87, 15/89 in Uradni list RS, št. 27/92, 63/99),
- Odloku o lokacijskem načrtu za Štajersko cesto med severno mestno obvoznico in Linhartovo cesto - BT 3/1, v južnem delu Baragove ceste, ki sega v ureditveno območje tega zazidalnega načrta (Uradni list RS, št. 72/98) in
- Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto B2 Bežigrad – vzhod, v severnem delu Vojkove ulice, ki sega v ureditveno območje tega zazidalnega načrta (Uradni list SRS, št. 27/87, 15/89 in Uradni list RS, št. 27/92).

~~34.~~34. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

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

~~32.~~35. člen

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

V. OCENA FINANČNIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA

Sprejem akta ne bo imel neposrednih finančnih posledic za Mestno občino Ljubljana.

Pripravil:
Jure Lenard, univ. dipl. inž. arh.
višji svetovalec

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