

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Štev.: 3521-8/2004-1
Datum: 22. 1. 2004

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Osnutek Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja VI 3/3 Biotehniška fakulteta
- GRADIVO PRIPRAVILA:** Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urbanizem
- POROČEVALCI:** Igor Jurančič, univ. dipl. inž. arh., načelnik Oddelka za urbanizem
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za lokacijske načrte
Marina Lekič, univ. dipl. inž. arh., višja svetovalka
- PRISTOJNO DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme osnutek Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja VI 3/3 Biotehniška fakulteta.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

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

Na podlagi 23. in 175. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03) 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 območje urejanja VI 3/3 Biotehniška fakulteta

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za območje urejanja VI 3/3 Biotehniška fakulteta, ki ga je na podlagi strokovnih podlag izdelal Groleger arhitekti d.o.o., Ljubljana, Resljeva 16, pod št.projekta ZN01_03-GG, v novembru 2003.

2. člen

Sestavni deli odloka so:

I. Tekstualni del:

- obrazložitev zazidalnega načrta,
- smernice pristojnih organov in organizacij;

II. Grafični del:

- | | |
|---|-----------|
| - obodna parcelacija in načrt gradbenih parcel na situacijskem načrtu | M 1:1000, |
| - obodna parcelacija in načrt gradbenih parcel na katastrskem načrtu | M 1:1000, |
| - urbanistično arhitekturna situacija in krajinska ureditev z regulacijskimi elementi | M 1:1000, |
| - prometno tehnična ureditev in načrt urgentnih poti | M 1:1000, |
| - zbirni načrt komunalnih napeljav | M 1:1000, |
| - višinska regulacija | M 1:1000, |
| - načrt zakoličbe | M 1:1000. |

Zazidalni načrt vsebuje še:

- | | |
|---|-----------|
| - izsek iz dolgoročnega plana (TTN, PKN) | M 1:5000, |
| - kopijo katastrskega načrta | M 1:1000, |
| - situacijski načrt | M 1:1000, |
| - prereze skozi območje | M 1:1000, |
| - idejno zasnovo zunanje ureditve in objektov | M 1:500, |
| - idejno arhitekturno rešitev objektov | M 1:200, |
| - prostorske prikaze. | |

II. OPIS MEJE OBMOČJA

3. člen

Območje se nahaja v katastrski občini Brdo in delno v katastrski občini Vič.

Meja območja urejanja VI 3/3 se prične na severozahodnem delu območja v točki št.1 (k.o. Brdo) od koder poteka po osi vodotoka, parcela št. 1866/1, proti vzhodu do točke št.7. V točki št.7 meja območja urejanja spremeni smer proti severu in poteka preko parcel št. 1424/1, 1425, 1426, 1424/1, 1401/1, 1430/2, 1902/7, 1430/1, 1430/3, do osi poti na parceli št. 1877/2 (točka št.8). Od tu meja območja urejanja poteka proti jugovzhodu po osi poti, parcela št. 1877/2, do točke št.17. Od te točke poteka meja območja preko parcel št. 1405/3 in 1877/4 do točke št.19 in od te točke naprej po robu ceste - Večna pot, parcela št. 1877/4, do točke št.23. V točki št.23 meja območja urejanja spremeni smer proti jugu in poteka preko parcel št. 1413, 1414, 1422/2, 1902/7, do osi vodotoka, parcela št. 1866/1 (točka št.24). Od točke št.24 meja območja poteka po osi vodotoka, parcela št. 1866/1, do točke št. 39 in od tam naprej po k.o. Vič, in sicer po sredini vodotoka, parcela št. 2003/1, do točke št. 42. V točki št. 42 se meja območja obrne proti

zahodu in poteka po južni meji parcele št. 945 (k.o. Vič) do točke št.44 od koder poteka po meji katastrske občine do osi Jamnikarjeve ulice (k.o. Brdo) točka št.46 in od tam proti jugu po osi Jamnikarjeve ulice, parcela št. 1844, do točke št.47. Od te točke meja območja urejanja poteka proti zahodu, in sicer poteka po južni meji parcele št. 1836/1 do točke št.48, preko parcele št. 1836/1 in nato po osi vodotoka, parcela št. 2195, do točke št.57. Od točke št.57 meja območja poteka spet po k.o. Vič, in sicer po osi vodotoka, parcela št. 1208/4, do točke št.58, preko parcel št. 1208/20 in 1208/19 do točke št.59, kjer meja območja urejanja spet preide v k.o. Brdo in poteka po meji katastrske občine do točke št.60. V točki št.60 se meja območja obrne proti severozahodu, in sicer poteka po zahodnih mejah parcel št. 1814/1, 1814/5, 1708/2, 1707/1, 1704/3 in 1704/2 do izhodiščne točke št.1, ki leži na osi vodotoka, parcela št. 1866/1.

Površina območja znaša 33ha 32a 97m².

Sestavni del opisa meje območja urejanja je načrt obodne parcelacije na kopiji katastrskega načrta s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

III. FUNKCIONALNE ENOTE IN GRADBENE PARCELE

4. člen

Območje je razdeljeno na 12 funkcionalnih enot.

Funkcionalne enote F1, F2, F3, F8, F9, F10, F11, F12 so predvidene za gradbene posege.

Funkcionalne enote F4, F5, F6, F7 so nezazidljiva zemljišča. F4 je namenjena poskusnim poljem Oddelka za Agronomijo Biotehniške fakultete in zelenim površinam in vodotoku Glinščica.

V območju je predvidenih tudi 7 funkcionalnih enot za izgradnjo cest: C1 do C7.

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

SPLOŠNE DOLOČBE

5. člen

Regulacijski elementi

Posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente prikazane na urbanistično arhitekturni situaciji in krajinski ureditvi z regulacijskimi elementi iz 2. člena odloka.

Pomen regulacijskih elementov je:

- RL – regulacijska linija razmejuje območje cestnega sveta od ostalega območja;
- GM – gradbena meja je črta, ki jo novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost;
- GL – gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti; dovoljeni so le manjši zamiki fasade (do 25% fasadne površine, največ 2m) od gradbene linije
- h – je višina objekta od kote terena do zgornjega roba zaključnega venca objekta;
- Z-KR – Zelene površine v krajinskem parku – so zelene površine, ki spadajo v območje krajinskega parka Tivoli – Rožnik – Šišenski hrib. Namenjene so za: zadrževalnik padavinskih voda, za parkovno in rekreacijsko rabo, za izobraževalne namene Biotehniške fakultete.
- Z – Zelene površine – so skupne zelene površine namenjene za parkovno in rekreacijsko rabo ter za izobraževalne namene fakultet.

- Vodotoki in obvodne površine – so površine namenjene potoku Glinščica. V območje vodotoka spadata struga potoka in 10m zaščitni pas od zgornje kote brežin.
- Poskusna polja – so površine namenjene izključno za izobraževalno - raziskovalne namene Biotehniške fakultete.
- F 1 – Funkcionalna enota je površina z enotnimi merili in pogoji, ki se lahko pozida etapno in je razdeljena na enega ali več lastnikov.
- C 1 – Cestni svet je površina, ki pripada cestam, kolesarskim stezam in pločnikom, avtobusnemu postajališču, mostu čez potok Glinščico, mirujočemu prometu na nivoju terena ter zelenim površinam med cestami in parkirišči.

6. člen

Namembnost

Funkcionalne enote 1, 2, 3, 4,5, 8, 9, 10 in 11 so namenjene umestitvi novih objektov ali dopolnjevanju obstoječih programov v sklopu Biotehnične fakultete in sicer za potrebe Oddelkov za agronomijo, mikrobiologijo, živilsko tehnologijo, biotehnologijo, krajinsko arhitekturo in biologijo ter za potrebe Inštituta za biologijo in Prirodoslovnega muzeja.

V sklopu programov fakultet in Prirodoslovnega muzeja so dopustni tudi dopolnilni programi, in sicer:

- restavracije za potrebe študentov in zaposlenih,
- trgovine za osnovno dnevno oskrbo zaposlenih in študentov,
- lokali (okrepčevalnice, kavarne),
- informacijski center,
- zunanji prostori za zbiranje (trgi, parki, sprehajališča, ploščadi, ...) in podobni.

Dopolnilni programi se predvidijo v okviru vsebine in gabaritov osnovnega objekta.

Funkcionalna enota F5 je zelena površina med poskusnimi polji Biotehniške fakultete in potokom Glinščica.

Funkcionalni enoti 6 in 7 vključujeta prostor struge potoka Glinščica in območje, ki je namenjeno razlivnim površinam potoka (F7).

Funkcionalna enota 12 je namenjena umestitvi novih objektov za potrebe fakultet.. Prednost imajo tiste fakultete, ki se s svojimi programi lahko povezujejo s tehnološkim parkom Brdo. V sklopu programov fakultet so dopustni tudi javni in vzporedni programi in sicer:

- restavracije za potrebe študentov in zaposlenih,
- trgovine za osnovno dnevno oskrbo zaposlenih in študentov,
- lokali (okrepčevalnice, kavarne),
- informacijski center,
- zunanji prostori za zbiranje (trgi, parki, sprehajališča, ploščadi, ...).

Javni in vzporedni programi se predvidijo v okviru vsebine in gabaritov osnovnega objekta.

7. člen

Dopustni posegi

V **funkcionalnih enotah F1, F2, F3, F8, F9, F10, F11, F12** so dovoljeni naslednji posegi:

- odstranitev obstoječih naprav in objektov,
- izkopi, nasutja, utrjevanja, predobremenitve, odvodnjavanje in ostali posegi v zvezi s sanacijo in pripravo stavbnega zemljišča,
- gradnja objektov,
- zunanje ureditve,
- gradnja poti in naprav, ki izhajajo iz funkcije krajinskega parka,
- ureditev nepokritih rekreacijskih površin,
- ureditev prometne in komunalne infrastrukture.

Pred posegi v prostor je treba izdelati podrobno geomehansko poročilo o stanju zemljišča.

V funkcionalnih enotah **F4, F5, F6, F7** so dovoljeni naslednji posegi:

- odstranitev obstoječih naprav in objektov ter postavitve novih objektov v skladu z določili tega odloka,
- gradnja poti in naprav, ki dopolnjujejo program in funkcijo krajinskega parka,
- dela v zvezi z regulacijo struge Glinščice in zavarovanja pred poplavami,
- zunanje ureditve,
- ureditev nepokritih rekreacijskih površin,
- ureditev prometne in komunalne infrastrukture.

Postavitve začasnih in pomožnih objektov je dovoljena pod pogojem, da objekti izhajajo iz funkcije delovanja Biotehnične fakultete oz. iz funkcije krajinskega parka. Dovoljena je tudi gradnja enostavnih objektov za potrebe prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter zvez.

8. člen

Oblikovanje objektov

Fasade objektov, predvsem tistih, ki mejijo na kvalitetne zunanje površine in stojijo na vedutno izpostavljenih mestih naj bodo zasnovane čim bolj transparentno z uporabo steklenih površin. Ostale fasade naj bodo v kombinaciji beton, les, steklo. Pojavno se morajo objekti vklapljati v obstoječo krajino. Priporoča se uporaba ekoloških materialov in energetske varčnih zasnov.

Povezovanje med objekti v posamezni funkcionalni enoti je dopustno s steklenimi paviljenskimi objekti minimalnih dimenzij, ki naj služijo zgolj komunikaciji. Priporočeno je, da se povezave izvedejo nad pritlično etažo z namenom, da se na nivoju tal ohranja čim več zelenega odprtega prostora.

Izvedba ograj je dovoljena samo v funkcionalnih enotah **F2, F4 in F11** z namenom, da se zavaruje lastnina fakultet. Ograje so enotno oblikovane, lahke konstrukcije in ozelenjene. Višina ograje je do 1.8 m.

Klet: podzemna izraba je možna samo znotraj funkcionalne **enote F10**. Dovoljena je enoetažna podkletitev objekta garažne hiše za namen parkiranja.

9. člen

Zunanja ureditev

Pri novih posegih in krajinskih ureditvah v funkcionalnih enotah **F6, F7, F8, F9, F10 in F11** krčitev gozda ni dopustna, gozdni rob se ohranja.

Pri urejanju prostora in pripadajoče infrastrukture treba upoštevati naslednje usmeritve za ohranjanje biotske pestrosti ter identitete sosednjega zavarovanega območja:

- omejki in drevesa naj se v čim večji meri ohranjajo;
- priporoča se renaturacija potoka Glinščice, ob čemer se uredijo tudi razlivne površine. To območje naj se zasadi z avtohtono lesno vegetacijo, predvsem dobom in jelšo;
- za hortikulturno ureditev območja se uporablja avtohtone drevesne in grmovne vrste;
- na travnatih površinah dopušča se postavitve kiparskih izdelkov.

V funkcionalnih enotah **F1, F2, F3, F8, F9, F10, F11, F12** je dopustna postavitve vodometov, pergol in nadstrešnic na funkcionalnih površinah objekta.

Večje tlakovane površine so možne v **F1, F2, F3** med objektoma Oddelka za agronomijo in novim Oddelkom za mikrobiologijo (plaza), med novima objektoma Oddelka za biotehnologijo in Oddelka za krajinsko arhitekturo (plaza) in pred vhodi v posamezne objekte (tudi obstoječe); v **F8, F9, F11** med novim objektom Prirodoslovnega muzeja in obstoječim objektom Oddelka za biologijo (trg) ter pred vhodom v obstoječi objekt Botaničnega vrta; v F12 pa kot vhodna ploščad oz. trg med obema objektoma.

Priporočena se izvedba minimalnih tlakovanih površin na teh lokacijah (predvsem v **F8, F9, F11**), razen, kjer programsko - funkcionalna zasnova objekta in pripadajoča zunanja ureditev zahtevata večje površine, vendar ne izven obsega predvidenih utrjenih površin.

Vsi glavni dostopi do objektov, primarne pešpoti v zunanjih ureditvah in parkirni prostori morajo biti oblikovani brez arhitekturnih ovir.

Za talne ureditve utrjenih površin so dopustni naslednji materiali: granitne kocke, betonske plošče, betonski tlakovci, pesek, kamen, les, opeka.

Za poti na zelenih površinah so dopustni naslednji materiali: betonski tlakovci, pesek, kamen, les, opeka.

Kanal potoka Glinščice je treba urediti sonaravno in v skladu z določili »Vodnogospodarskih strokovnih podlag za območje urejanja VR3/5, VI 3/3 in VP 3/2« - idejna zasnova, št. Projekta: C-1099 (6 map; Vodnogospodarske strokovne podlage, Hidrološki del, Zadrževalnik Glinščica, Glinščica dolvodno od Brdnikove ulice, Odvodnja po južnem robu doline Glinščice, Odvodnja botaničnega vrta), april 2001, Ljubljana, ki jih je izdelal Vodnogospodarski inštitut – družba za gospodarjenje z vodami, d.o.o.

V konfiguracijo terena, ki se nahaja izven ožjega območja posega se, ob izgradnji v zazidalnem načrtu predvidenih objektov in pripadajočih infrastrukturnih objektov in naprav, se ne posega.

Višinske terenske razlike se lahko premoščajo s travnatimi brežinami z naklonom 1:2 ali s terasasto oblikovanim terenom s škarpami iz naravnih materialov do višine 0.50m, kjer to ni možno je treba teren zvezno modelirati z manjšimi nakloni ob upoštevanju zahtevanega nadvišanja brežin v poplavnem območju.

DODATNA MERILA IN POGOJI

10. člen

FUNKCIONALNA ENOTA 1

Kota terena: 297.20 m.n.v.

Maksimalna višina objektov: 10m do zgornjega roba zaključnega venca objekta.

Poleg naštetih možnih posegov v 7. členu tega odloka so dovoljene še: adaptacija, rekonstrukcija, nadzidava obstoječih objektov.

Tipologija pozidave: Novi objekti naj bodo zasnovani z daljšo stranico v smeri S-J kjer naj postavitev lamelnih objektov predstavlja prehod narave od poskusnih polj skozi objekte do brega Glinščice. Povezave med objekti se zato izvedejo nad pritlično etažo in so v celoti steklene.

Za horizontalne gabarite velja toleranca 0.5m na vsako stran.

Zunanja ureditev: Ohranijo naj se večja drevesa, razen tam, kjer zaradi novogradnje to ni možno; v čim večji meri naj se ohranjajo travnate površine, priporočena je izvedba novih tlakovanih površin v minimalnem obsegu. V atrijih med objekti je možno urediti zelene površine za izobraževalne namene posameznih oddelkov. Zasnova zunanje ureditve mora zagotavljati nemotene učne procese in delo zaposlenih v objektih. Priporočena je uporaba avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst.

FUNKCIONALNA ENOTA 2

Kota terena: 296.50 m.n.v.

Maksimalna višina objektov: 4m do zgornjega roba zaključnega venca objekta.

Poleg naštetih možnih posegov v 7. členu tega odloka so dovoljene še: adaptacija, rekonstrukcija obstoječih objektov.

Tipologija pozidave: Novi objekti naj bodo gospodarski objekti paviljonskega tipa in rastlinjaki za potrebe fakultet. Za horizontalne gabarite velja toleranca 0.5m na vsako stran.

FUNKCIONALNA ENOTA 3**Kota terena:** 296.20 m.n.v.**Maksimalna višina objekta:** 10m do zgornjega roba zaključnega venca objekta.

Poleg naštetih možnih posegov v 7. členu tega odloka so dovoljene še: adaptacija, rekonstrukcija, nadzidava obstoječih objektov.

Tipologija pozidave: Novi objekt naj bo paviljonskega tipa. Za horizontalne gabarite velja toleranca 0.5m na vsako stran.**Zunanja ureditev:** Ohranijo naj se večja drevesa, razen tam, kjer zaradi novogradnje to ni možno; v čim večji meri naj se ohranjajo travnate površine, priporočena je izvedba novih tlakovanih površin v minimalnem obsegu. Priporočena je uporaba avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst.**FUNKCIONALNA ENOTA 4****Zunanja ureditev:** V to enoto so umeščena poskusna polja, namenjena izključno za izobraževalno - raziskovalne namene Biotehniške fakultete.**FUNKCIONALNA ENOTA 5****Zunanja ureditev:** Ohranja se obstoječi drevesni sestoj, v čim večji meri se ohranjajo travnate površine, priporočena je uporaba avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst.**FUNKCIONALNA ENOTA 6****Zunanja ureditev:** v 10m varovalni pas od zgornje kote brežine se z gradnjo ne posega, obvezna uporaba avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst, brežine se delno renaturira in tehnično obdeli skladno z določili »Vodnogospodarskih strokovnih podlag za območje urejanja VR3/5, VI 3/3 in VP 3/2« - idejna zasnova, št. Projekta: C-1099 (6 map; Vodnogospodarske strokovne podlage, Hidrološki del, Zadrževalnik Glinščica, Glinščica dolvodno od Brdnikove ulice, Odvodnja po južnem robu doline Glinščice, Odvodnja botaničnega vrta), april 2001, Ljubljana, ki jih je izdelal Vodnogospodarski inštitut – družba za gospodarjenje z vodami, d.o.o.

Možna je postavitev manjših lesenih pomolov ob razširitvah Glinščice. Predvidena sta dva manjša mosta za pešce.

FUNKCIONALNA ENOTA 7**Zunanja ureditev:** predvidena je izgradnja novega zadrževalnika padavinskih voda ter izvedba tlakovanih površin (pešpoti in kolesarske steze) v minimalnem obsegu. Ohranja se obstoječo drevesno vegetacijo, pri novih ureditvah je obvezna uporaba avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst, sanira in ohranja se gozdni rob. Zelene površine so namenjene izobraževalnim namenom Biotehniške fakultete in rekreaciji. Drugi posegi niso možni.**FUNKCIONALNA ENOTA 8****Kota terena:** 297.00 m.n.v.**Maksimalna višina objekta:** 10m do zgornjega roba zaključnega venca objekta.

Poleg naštetih možnih posegov v 7. členu tega odloka so dovoljene še: adaptacija, rekonstrukcija obstoječega objekta.

Zunanja ureditev: Ohranijo naj se večja drevesa, v čim večji meri naj se ohranjajo travnate površine, priporočena je izvedba novih tlakovanih površin v minimalnem obsegu. Priporočena je uporaba avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst.**FUNKCIONALNA ENOTA 9****Kota terena:** 298.20 m.n.v.**Maksimalna višina objekta:** 10m do zgornjega roba zaključnega venca objekta.

Za horizontalne gabarite velja toleranca 0.5m na vsako stran.

Zunanja ureditev: Ohranijo naj se večja drevesa, razen tam, kjer zaradi novogradnje to ni možno; v čim večji meri naj se ohranjajo travnate površine, priporočena je izvedba novih tlakovanih površin v minimalnem obsegu. Priporočena je uporaba avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst.

FUNKCIONALNA ENOTA 10**Kota terena:** 301.00 m.n.v.**Maksimalna višina objekta:** 4m do zgornjega roba zaključnega venca objekta.

Za horizontalne gabarite velja toleranca 0.5m na vsako stran.

Zunanja ureditev: Ohranijo naj se večja drevesa, razen tam, kjer zaradi novogradnje to ni možno. Priporočena je uporaba avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst. Preuči naj se možnost saditve dreves na zgornji ploščadi parkirišča (v koritih, jaških, členitvi objekta, ...) in ob dovozni poti.**FUNKCIONALNA ENOTA 11****Kota terena:** 298.00 m.n.v.**Maksimalna višina objekta:** 4m do zgornjega roba zaključnega venca objekta.

Poleg naštetih možnih posegov v 7. členu tega odloka so dovoljene še: adaptacija, rekonstrukcija obstoječega objekta.

Za horizontalne gabarite velja toleranca 0.5m na vsako stran.

Zunanja ureditev: Krčenje obstoječega gozdnega sestoja v severnem delu ni dopustna, ohranja in sanira naj se gozdni rob. V južnem delu naj se ohranijo večja drevesa, razen tam, kjer zaradi novogradnje to ni možno; v čim večji meri naj se ohranjajo travnate površine, priporočena je izvedba novih tlakovanih površin v minimalnem obsegu. Priporočena je uporaba avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst.**FUNKCIONALNA ENOTA 12****Kota terena:** 297.20 m.n.v.**Maksimalna višina objektov:** 12m do zgornjega roba zaključnega venca objekta.**Tipologija pozidave:** Novi objekti naj bodo zasnovani z daljšo stranico v smeri S-J kjer naj postavitev lamelnih objektov predstavlja prehod narave skozi objekte do brega Glinščice. Povezave med objekti se zato izvedejo nad pritlično etažo in so v celoti steklene.

Za horizontalne gabarite velja toleranca 0.5m na vsako stran.

Arhitekturna rešitev novih objektov se pridobi z javnim urbanistično arhitekturnim natečajem.

Zunanja ureditev: Ohranijo naj se večja drevesa, razen tam, kjer zaradi novogradnje to ni možno; v čim večji meri naj se ohranjajo travnate površine, priporočena je izvedba novih tlakovanih površin v minimalnem obsegu. V atrijih med objekti je možno urediti zelene površine za izobraževalne namene posameznih oddelkov. Zasnova zunanje ureditve mora zagotavljati nemotene učne procese in delo zaposlenih v objektih. Priporočena je uporaba avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst.**V. POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE****11. člen**Obodne ceste in križišča

Obravnava območje se na severni strani navezuje na Večno pot (C6) in na vzhodni strani na Jamnikarjevo ulico (C1). Večna pot se rekonstruira na potezi med parkiriščem ob živalskem vrtu in obstoječim javnim parkiriščem (C7) ob priključku dovozne ceste ob vodnem kanalu. Jamnikarjeva ulica se ohrani v obstoječih gabaritih. Rekonstrukcija Večne poti obsega razširitev vozišča, izgradnjo pločnikov in ureditev križišč.

Predmet rekonstrukcije Večne poti je izvedba pločnikov, priključkov ter povečanja propustnosti ceste.

Normalni profil Večne poti:

- vozišče	2 x 3,50 m
- hodnik	2 x 2,00 m
- skupaj	11.00 m

Vzdolž parkirišča ob živalskem vrtu se uredi hodnik za pešce le le na severni strani. Na južni strani se zagotovi dostop do avtobusnega postajališča.

Rekonstrukcija priključkov na Večni poti:

- obstoječ priključek dovozne poti ob vodnem kanalu se rekonstruira v trikrako križišče s pasom za leve zavijalce, semaforizirano križišče;
- obstoječ priključek parkirišča ob živalskem vrtu se rekonstruira v polno štirikrako križišče s pasom za leve zavijalce, ob križišču se obojestransko uredi avtobusno postajališče za avtobuse mestnega potniškega prometa, semaforizirano križišče.

Normalni profil Večne poti na mestu pasov za zavijalce:

- vozišče	2 x 3,50 m
- zavijalni pas	1 x 3.00 m
- hodnik	2 x 2,00 m
- skupaj	14.00 m

Avtobusni postajališči se uredita obojestransko. Minimalna širina perona je 2.50 m in hodnika 2.0 m.

Križišči se lahko uredita tudi kot krožišči z dvema voznima pasovima in zunanjim premerom minimalno 25 - 30 m. Trasa Večne poti se premakne proti zahodu, tako da krožišče na mestu priključka dovozne poti ob vodnem kanalu ne posega v območje živalskega vrta. V okviru krožišča ob priključku parkirišča živalskega vrta se obojestransko uredita avtobusni postajališči.

12. člen

Notranje prometne površine

Obstoječe notranje prometne površine se rekonstruirajo in dopolnijo.

Obstoječe prometne površine v funkcionalni enoti **F1 se rekonstruirajo**. Ob dovozni cesti C2 se uredijo pasovi za vzporedno in pravokotno parkiranje. **Med funkcionalnima enotama F1 in F12** se uredita povezovalni poti; intervencijska pot, ob južnem delu **funkcionalne enote F5** in poljska pot (C4).

Obstoječa dovozna pot (C7) ob vodnem kanalu se podaljša preko Glinščice do jugovzhodnega vogala **funkcionalne enote F12**. Ohranja se obstoječ normalni profil. Na južni strani parkirne hiše (F10) se uredi dovozna cesta (C5), ki povezuje dovozno pot ob vodnem kanalu C7 in Večno pot. Preko dovozne ceste (C5) se uredijo dovozi do parkirne hiše.

Normalni profil dovozne ceste C5:

- vozišče	2 x 3,00 m
- kolesarska steza*	1 x 3.00 m
- hodnik	1 x 2,00 m
- skupaj	11.00 m

* kot podaljšek kolesarske poti

Pešpoti preko obravnavanega območja so minimalne širine 2.0 m. Dvosmerne kolesarske steze so minimalne širine 3.0 m.

13. člen

Mirujoči promet

Za normalno funkcioniranje območja je treba zagotoviti 1167 parkirnih mest. Število parkirnih mest se lahko glede na normative reducira, kar je treba strokovno argumentirati.

Med parkirna mesta so zaradi možne souporabe šteta tudi parkirna mesta, ki pripadajo živalskemu vrtu (200 PM). Parkirna mesta se zagotavljajo na nivoju terena in v parkirni hiši (F10), ki je locirana ob živalskem vrtu južno od Večne poti (C6). Površine za mirujoči promet se zagotavljajo ob Večni poti; obstoječe javno parkirišče (C7) 46 PM in načrtovana parkirna hiša (F10) 322 PM, parkirišče ob živalskem vrtu 200 PM, parkirna mesta vzdolž dovozne poti

ob vodnem kanalu (C7) 69 PM, načrtovano parkirišče ob Funkcionalni enoti F 12 (C7) 257 PM, ob obstoječih objektih Oddelka za agronomijo in krajinsko arhitekturo ob vzhodnem delu območja 184 PM, načrtovanem parkirišču ob Jamnikarjevi ulici 65 PM in vzdolž Jamnikarjeve ulice 24 PM.

Pri umeščanju parkirnih mest v prostor je treba zagotoviti tudi ustrezno število parkirnih mest za invalide. Parkirna mesta znotraj obravnavanega območja imajo lahko urejeno kontrolo dovoza.

14. člen

Idejna višinska regulacija

Višinska regulacija v območju urejanja VI 3/3 se prilagaja obstoječemu terenu. Zaradi poplavne ogroženosti obravnavanega območja je v okviru območja predvideno zadrževanje dela padavinskih voda v zadrževalnikih in izgradnja obvodnih nasipov oziroma zidov višine cca 70 cm nad obstoječo koto brega Glinščice. Izvedba visokovodnih nasipov zagotavlja prevajanje visokih vod, zadrževalniki pa zagotavljajo zadrževanje vod iz obravnavanega območja v času povišanega vodostaja, ko gravitacijska odvodna ni mogoča.

VI. POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE

15. člen

Splošni pogoji

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

- vsi objekti znotraj območja urejanja morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetsko infrastrukturno omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- 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;
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustne so delne inčasne 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 predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov.

16. člen

Kanalizacijsko omrežje

Odvajanje odpadne komunalne vode

Za odvajanje odpadne komunalne vode iz novopredvidenih objektov je treba dograditi kanalizacijsko omrežje in zgraditi naslednje nove kanale za komunalno odpadno vodo:

- kanal po dostopni cesti za priključitev objektov F 12, ki se prek črpališča pod dnom Glinščice priključi na obstoječi kanal po levem bregu Glinščice,
- kanal za priključitev objektov Prirodoslovnega muzeja, ki se priključi na obstoječi kanal po levem bregu Glinščice

- kanal po dostopni cesti do Biotehniške fakultete - oddelkov za agronomijo, biotehnologijo, mikrobiologijo, živilsko tehnologijo ter krajinsko arhitekturo, ki se priključi na obstoječi kanal po Jamnikarjevi ulici. Hkrati se zaradi gradnje oddelka za krajinsko arhitekturo prestavi obstoječi kanal na skrajnem vzhodnem delu območja.

Priključitev objektov je možna z direktnim priključkom samo za odtok iz pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je možen le preko črpališča. Ostale pogoje priključevanja določi upravljavec kanalizacijskega omrežja.

Dolgoročno je na obravnavanem območju predvidena izgradnja povezovalnega kanala iz območja Smodinovca do obstoječega kanala po levem bregu Glinščice po študiji št. 2486K, 1773V – Razvojna cona Brdo, oskrba z vodo ter odvod odpadnih in padavinskih vod, JP Vodovod – Kanalizacija, februar 1996.

Odvajanje odpadne padavinske vode

Območje VI 3/3 je poplavno ogroženo in predstavlja inundacijske (poplavne) površine Glinščice. V letu 2001 so bile izdelane Vodnogospodarske strokovne podlage za območje urejanja VR3/5, VI 3/3 in VP 3/2 - idejna zasnova, št. Projekta: C-1099 (6 map; Vodnogospodarske strokovne podlage, Hidrološki del, Zadrževalnik Glinščica, Glinščica dolvodno od Brdnikove ulice, Odvodnja po južnem robu doline Glinščice, Odvodnja botaničnega vrta), april 2001, Ljubljana, ki jih je izdelal Vodnogospodarski inštitut – družba za gospodarjenje z vodami, d.o.o. in ki obravnavajo poplavno varnost širšega obravnavanega območja. V skladu s študijo je pred začetkom gradbenih del na območju VI 3/3 potrebno obvezno rešiti problematiko visokih voda Glinščice (zaradi že izvedene urbanizacije območja) z izgradnjo suhega zadrževalnika gorvodno od Brdnikove ulice. Ureditve Glinščice, ki se nahajajo v obravnavanem območju, so:

- dvig levega in desnega brega (v istem naklonu brežine) Glinščice za 60-70 cm, na delu ob Oddelku za biologijo na levem bregu se izvede obrežni zid višine 70 cm. Poti ob Glinščici se zato ustrezno tlorisno odmaknejo od osi Glinščice ter niveletno dvignejo nad obstoječi teren za prej omenjenih 60-70 cm. Vse dostope na te poti se ustrezno niveletno prilagodi;
- deviacija Rožniškega potoka, ki se ga po prečkanju Večne poti devira ob severnem robu kolesarske steze (bivše nemške železnice) do izliva v Glinščico.

Z omenjenimi ukrepi ter ostalimi ukrepi izven tega območja je območje VI 3/3 v celoti varno pred poplavami zaradi dotoka Glinščice iz gorvodne smeri.

Znotraj obravnavanega območja je potrebno čim več padavinskih vod iz območja zadrževati na mestu nastanka. Za zadrževanje padavinske vode se izvedejo naslednje ureditve:

- zadrževanje vod celotnega (jugo)zahodnega dela območja F 12 je predvideno izven območja VI 3/3, prek POT-i na območju druge faze zadrževalnega bazena po Vodnogospodarskih strokovnih podlagah za območje urejanja VR3/5, VI 3/3 in VP 3/2 - idejna zasnova, št. Projekta: C-1099 (6 map; Vodnogospodarske strokovne podlage, Hidrološki del, Zadrževalnik Glinščica, Glinščica dolvodno od Brdnikove ulice, Odvodnja po južnem robu doline Glinščice, Odvodnja botaničnega vrta), april 2001, Ljubljana, ki jih je izdelal Vodnogospodarski inštitut – družba za gospodarjenje z vodami, d.o.o. (I. faza tega zadrževalnika je namenjena zadrževanju vode z območja Tehnološkega parka Brdo). Maksimalna kapaciteta druge faze zadrževalnika je 12260 m³. Vse padavinske vode iz strešin in povoznih in manipulacijskih površin se prek sistema kanalov za padavinsko odpadno vodo vodi tako, da se zberejo v skrajnem zahodnem delu območja in se po prečkanju POT-i stekajo v omenjeni zadrževalnik.
- zadrževanje vode iz območja Prirodoslovnega muzeja in parkirnih površin ob Večni poti se uredi na levem bregu Glinščice dolvodno od Oddelka za biologijo. Vse padavinske vode iz strešin in povoznih in manipulacijskih površin se prek sistema kanalov za padavinsko odpadno vodo vodi tako, da se zberejo na severnem delu zadrževalnika in se stekajo v omenjeni zadrževalnik.

Zadrževalnika se izvedeta kot poglobitev površine z urejenim odtokom v skladu s hidravličnimi razmerami v Glinščici oz zbirnem jarku, pri Glinščici praviloma za 20 letno povratno dobo. Tlakovanje parkirišča se izvede prepustno za padavine, na ta način se čim manjši del padavinske vode odvaja v odvodnik, posledično to pomeni manjše potrebne zadrževalne površine. Zadrževalne površine se uporabi večnamensko (rekreacija, zelene površine, reliefno oblikovanje, sonaravno oblikovanje obrežja vodotoka). V primeru večjih niveletnih razlik med posameznimi zadrževalniki vod in Glinščico oz. zbirnim jarkom ter kanali, ki dovajajo vodo v zadrževalnike, se za odvajanje padavinske vode uporabi podzemna črpališča.

Odvajanje odpadne padavinske vode z območja Biotehniške fakultete - oddelkov za agronomijo, biotehnologijo, mikrobiologijo, živilsko tehnologijo ter krajinsko arhitekturo, se izvede s priključitvijo na obstoječi padavinski kanal, ki poteka po glavni dostopni cesti znotraj tega območja in se po prečkanju Jamnikarjeve ulice izteka v Glinščico. Na ta kanal se priključi tudi padavinsko vodo s parkirišča v severovzhodnem delu Jamnikarjeve ulice.

Odvajanje odpadne padavinske vode iz parkirišča na severozahodnem delu območja Biotehniške fakultete - oddelkov za agronomijo, biotehnologijo, mikrobiologijo, živilsko tehnologijo ter krajinsko arhitekturo se izvede neposredno v Glinščico.

Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno iz atestiranih materialov. Pred zasipom novozgrajenih kanalov (z nastavki priključkov), mora biti izvršen preizkus vodotesnosti. Kanalizacija mora biti zgrajena v skladu z geotehničnimi pogoji.

Tehnološke odpadne vode, ki vsebujejo mastne, strupene, vnetljive ali agresivne snovi, se morajo pred priključkom na javno kanalizacijo očistiti do dovoljene stopnje onesnaženosti po Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Ur. l. RS št. 35/1996) ter po Uredbah za posamezne dejavnosti.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o oskrbi z vodo in kanalizacijo ter Odlok o odvajanju odpadnih in padavinskih voda (Ur. l. SRS, št. 11/1987, sprem. 21/03). Upoštevati je treba Pravilnik Javnega podjetja Vodovod-Kanalizacija o tehnični izvedbi in uporabi javnega kanalizacijskega sistema (navodilo za delo št. ND 04.02/2).

17. člen

Vodovodno omrežje

Za priključevanje objektov na vodovodno omrežje in zagotavljanje ustrezne požarne varnosti je treba zgraditi naslednje vodovode:

- povezovalni vodovod DN 100 mm med primarnim vodovodom DN 300 mm na skrajnem južnem delu območja in vodovodom DN 90 mm severno od Oddelka za biologijo, ki bo potekal po dostopni cesti do funkcionalne enote F 12;
- sekundarno vodovodno zanko DN 100 mm okrog F 12, ki se bo navezovala na v prejšnji alineji opisani povezovalni vodovod DN 100 mm;
- prestavitev in zamenjava vodovoda DN 145 mm na levem bregu Glinščice pred priključitvijo Oddelka za biologijo zaradi gradnje zadrževalnika. Dimenzija novega vodovoda bo DN 150 mm.

Vse vodovode se opremi s hidranti praviloma nadzemne izvedbe. Pri tem se upošteva ustrezna zakonska določila in predpise.

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

Vodovodi morajo biti zgrajeni iz atestiranih materialov. Pred zasipom novo zgrajenih vodovodov mora biti izveden tlačni preizkus. Vodovodi morajo biti zgrajeni v skladu z geotehničnimi pogoji. Obstoječi vodovodi, ki jim je potekla amortizacijska doba, bodo obnovljeni.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki ter Odlok o oskrbi z vodo na območju ljubljanskih občin. Upoštevati je treba Pravilnik javnega podjetja Vodovod-Kanalizacija o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih naprav (navodilo za delo ND 04.01/2).

18. člen

Plinovodno omrežje

Območje urejanja VI 3/3 se nahaja na vplivnem področju oskrbe z zemeljskim plinom za potrebe ogrevanja, hlajenja, priprave tople sanitarne vode, kuhanja in tehnologije.

Zaradi izvedbe dostopne ceste do območja F 12 in sredinskega drevoreda se obstoječi srednjetlačni plinovod na območju drevoreda prestavi v cestišče.

Priključitev objektov iz območja F 12 se izvede na nizkotlačni plinovod, ki napaja Oddelek oz. Inštitut za biologijo. Priključni plinovod bo potekal v dostopni cesti.

Zaradi gradnje novih objektov je treba predstaviti obstoječi nizkotlačni priključni plinovod, ki poteka severno od Biotehniške fakultete - oddelkov za agronomijo, biotehnologijo, mikrobiologijo in živilsko tehnologijo.

Priključke se izvede iz obstoječega plinovoda ter zaključi s fasadno plinsko omarico in glavno požarno pipo na fasadi objekta.

Pri načrtovanju novopredvidenih objektov in spremljajočih komunalnih vodov v obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe plinovodno omrežje v smislu zaščite plinovodov v primeru večjih izkopov oz. drugih posegov.

Projektiranje in gradnjo plinovodnih priključkov bo potrebno izvesti v skladu s predhodnimi pogoji in soglasji upravljavca plinovodnega omrežja.

19. člen

Elektroenergetsko omrežje

Objekte na severni strani Glinščice se priključi na obstoječi VN podzemni kabel, ki poteka od Večne poti prek Glinščice. Zaradi gradnje Prirodoslovnega muzeja je treba del tega podzemnega kabla prestaviti. Glede na predvidene kapacitete bo potrebno za Prirodoslovni muzej izvesti novo TP v sklopu objekta.

Objekte Biotehniške fakultete - oddelkov za agronomijo, biotehnologijo, mikrobiologijo, živilsko tehnologijo ter krajinsko arhitekturo se priključi na obstoječi VN podzemni kabel iz smeri Jamnikarjeve ulice. Zaradi gradnje novih objektov je treba podzemni kabel delno prestaviti. Zaradi kapacitet novih objektov se izvede novo TP v sklopu enega izmed novih objektov.

Objekte Fakultete za kemijo in kemijsko tehnologijo ter Fakultete za informatiko in računalništvo se priključi na novo VN vejo, ki bo za priključitev območja Tehnološkega parka potekala od RTP Vič do RTP Kozarje. Na to vejo se izvede priključitev na Cesti na Brdo, nadalje pa podzemni kabel poteka na zunanji strani območja POT-i do objektov v območju F

12. Za vsako posamezno fakulteto se izvede samostojno TP v sklopu enega izmed novih objektov.

Pri postavitvi TP je treba upoštevati zakonska določila, TP pa se locira v servisne dele objektov, ob prostore za odpadke, dovoz, kurilnice itd. V nobenem primeru se TP ne sme nahajati v neposredni bližini prostora, v katerem se dalj časa zadržujejo ljudje. Pri postavitvi transformatorske postaje in vodenju kabelske trase je treba upoštevati določila Uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96).

Priključitev predvidenih TP in objektov se izvede po pogojih upravljavca elektroenergetskega omrežja.

Zaradi gradnje novih objektov v območju F 12 je treba obstoječi VN nadzemni vod delno pokablit. Pokablitev se izvede skladno z ostalimi trasami VN vodov.

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

20. člen

Telekomunikacijsko omrežje

Nove objekte na območju Biotehniške fakultete se priključi na obstoječe omrežje. Nove objekte iz območja F 12 se prek sekundarnega TK omrežja priključi na obstoječe omrežje pri Oddelku oz. Inštitutu za biologijo. Nova trasa TK vodov bo potekala po dostopni cesti do območja F 12.

Zaradi gradnje zadrževalnika na levem bregu Glinščice je treba prestaviti del obstoječega omrežja pri Oddelku oz. Inštitutu za biologijo. Prestavitev se izvede vzporedno s prestavitvijo vodovoda DN 145 mm.

Obstoječe TK omrežje je treba glede na pozidavo ustrezno zaščititi ali prestaviti na osnovi projektne rešitve. Eventualno potrebno zaščito ali prestavitev obstoječega TK omrežja nosi investitor gradnje na določenem območju.

Priključitev objektov se izvede po pogojih upravljavca telekomunikacijskega omrežja. Celotno telekomunikacijsko omrežje mora biti izvedeno s kabelsko kanalizacijo.

V primeru večjih potreb po TK priključkih je treba povečati obstoječe kapacitete TK omrežja, kar zajema povečavo obstoječih tras kabelske kanalizacije na nekaterih mestih v skladu s projektnimi rešitvami priključitve na TK omrežje.

Ob gradnji telekomunikacijskega omrežja oz. komunalnem urejanju območja je treba zagotoviti tudi določitev tras in vgradnjo optičnega kabla za potrebe prenosa zvoka, slike in podatkov.

21. člen

Javna razsvetljava

Vse javne povozne, 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.

Razsvetljava mora ustrezati zahtevam podanim v priporočilih SDR PR 5/2 ter smernicam glede varovanja okolja v smislu preprečevanja vsiljene svetlobe.

VII. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

22. člen

Varstvo pred hrupom

Območje VI 3/3 bo po sprejemu zazidalnega načrta sodilo v II. stopnjo varstva pred hrupom, razen severnega dela, ki leži v območju Krajinskega parka (I. stopnja). Rezultati izračunov ravni hrupa, ki ga bo povzročal promet na parkiriščih, so pokazali, da dnevna raven hrupa ne bo prekoračevala dovoljenih mejnih ravni.

Ukrepi za varstvo pred hrupom:

- V primeru, da se bo gradnja izvajala v bližini obstoječih objektov, je potrebno gradbišče omejiti s protihrupno pregrado. V času gradnje je potrebno izvesti meritve hrupa v naravnem in življenjskem okolju in v kolikor bi meritve pokazale prekoračitev mejnih ravni hrupa, predvideti dodatne ukrepe za zmanjšanje ravni hrupa iz gradbišča.
- Izvajanje gradbenih del je v skladu z 19. členom Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju dovoljeno izvajati od ponedeljka do sobote med 8. in 19. uro. Izvajanje teh del je prepovedano na praznik, če je dela prost dan.

23. člen

Varstvo zraka

Ukrepi za varstvo zraka:

- V času gradnje je potrebno prašenje zaradi transporta omiliti z omejitvijo hitrosti tovornih vozil skozi naselje in pokrivanjem tovora.
- Gradbišče je potrebno omejiti s protiprašno zaveso.
- Vse novozgrajene objekte je treba obvezno priključiti na plinovodno omrežje. Pri obnovi ali predelavi obstoječih objektov, ki niso priključeni na plinovodno omrežje, je treba zagotoviti možnost uporabe plina za potrebe ogrevanja, hlajenja, priprave tople sanitarne vode, kuhanja in tehnologije. Prezračevanje objektov je potrebno speljati nad strehe objektov.

24. člen

Varstvo površinske in podzemne vode

Območje VI 3/3 in njegova okolica sega v poplavno območje Glinščice, kjer so poplave 5-10 letne pogostosti. Z levega brega se v Glinščico stekata še dva manjša potoka Potok z Rakovnika in Mošenik. Na severnem delu med Glinščico in Večno potjo je površje zamočvirjeno. Viseča podtalnica se zadržuje v prepustnih peščenih in prodnatih plasteh in se nahaja na globini do 1 m pod površino terena. Južno od Glinščice je nivo talne vode 0,75 –1,0 m pod površjem terena. Območje urejanja VI 3/3 ne leži na varstvenem območju vodnega vira.

Ukrepi za varstvo površinske in podzemne vode:

- Pred začetkom gradnje na območju VI 3/3 je potrebno obvezno rešiti problematiko visokih voda Glinščice zaradi že izvedene urbanizacije območja in izgraditi suh zadrževalnik gorvodno od Brdnikove ulice.
- Suhi zadrževalnik za odvajanje padavinske vode iz območja F 12 je potrebno izgraditi pred začetkom gradnje teh objektov.
- Z vidika poplavne varnosti je potrebno ohraniti ob vodotokih čim večje nepozidane površine. Gradnja objektov in infrastrukture naj ne posega v 10m pas vzdolž vodotokov na obeh strani brežin.
- Strokovne podlage za ureditev površinskih vodotokov in odvodnjavanja za območja urejanja VR 3/5, VI 3/3 in VP 3/2 (VGI, april 2001) predstavljajo idejno zasnovo. Izdelati je

potrebno podrobno hidrološko hidravlično študijo razmer, ki bo vključevala celoten predviden poseg in upoštevala zmanjšanje retencijskih površin zaradi pozidave.

- Na območju je potrebno predvideti čim večji obseg retencijskih površin za padavinsko vodo.
- Odtoki površinskih odpadnih vod iz parkirišč morajo biti opremljeni s peskolovi in lovilci olj. Lovilci olj morajo biti varni proti eventualnim preplavitvam območja.
- V sklopu ureditve odvajanja visokih vod Glinščice naj se ta renaturira z možnostjo poraščanja bregov in neutrjenim dnom. Brežine je smiselno zatraviti in zasaditi z avtohtono vegetacijo.
- Posege v vodotoke je potrebno izvajati tako, da v vodi ne nastanejo razmere neprekinjene kalnosti. V času gradnje je potrebno vizualno spremljati kalnost Glinščice in Gradaščice in prilagoditi dinamiko izvajanja gradbenih del vremenskim razmeram in vodostaju.
- Celotno območje ima visoko podtalno vodo. Izkop gradbene jame je potrebno izvajati v sušnem obdobju. Če bo v času izkopov gradbenih jam potrebno črpati talno vodo, je zaradi kaljenja ni dovoljeno odvajati neposredno v Glinščico.
- Na gradbišču je dovoljeno skladiščiti le nujno potrebno količino nevarnih snovi v originalni embalaži na zato primerno urejenih skladiščnih površinah, z nadzorovanim dostopom in z neprepustno lovilno posodo.
- Direktni izliv požarnih vod v javno kanalizacijo ali vodotok ni primeren. S projektom je potrebno definirati način zajema izrabljenih požarnih vod.
- Kvaliteta odpadne vode iz objektov pred iztokom v javno kanalizacijo mora ustrezati z zakonodajo predpisanim mejnim vrednostim.

Po določilih Odloka o varstvu virov pitne vode (Ur. l. SRS, št. 13/1988) se obravnavano območje nahaja izven območij varstvenih pasov vodnih virov mesta Ljubljane.

25. člen

Varstvo tal

Ukrepi za varstvo tal:

- Izvajalec gradbenih del mora pred začetkom gradnje izdelati projekt ureditve gradbišča za zaščito tal in podtalnice, iz katerega bodo razvidne pozicije gradbiščne ograje, transportnih poti, sanitarij in garderob, skladišč, deponij materiala, popis gradbene mehanizacije. Vsebovati mora podatke o komunalnih priključkih, načinu črpanja podtalne vode iz območja izkopa, predvideno ravnanje z odpadki, ki bodo nastajali na območju gradbišča in predvidene vrste in količine ter način skladiščenja nevarnih snovi oz. kemikalij, ki se bodo nahajale na območju gradbišča, prav tako tudi sredstev za nevtralizacijo naftnih derivatov.
- Če se bodo v objektih za potrebe učnih procesov in vzdrževanja objekta skladiščile nevarne snovi, jih je treba skladiščiti v skladu z veljavnimi predpisi o skladiščenju.
- Površine, ki bodo v času gradnje razgaljene, je treba ponovno zatraviti oz. zasaditi.

26. člen

Ravnanje z odpadki

Ukrepi glede ravnanja z odpadki:

- Za zbiranje in prevzem odpadkov, urejenost zbirnih in odjemnih mest ter dostopnost komunalnim vozilom je potrebno v območju urediti ustrezno/zadostno število zbirnih in prevzemnih mest v skladu z veljavnimi predpisi.
- Zbirna in prevzemna mesta za posode za odpadke morajo biti na funkcionalnem zemljišču povzročitelja, prometno dostopna, locirana v objektu ali na tlakovani površini, zaščiteni z nadstrešnico ter opremljena z vodo za občasno čiščenje in z odtokom z lovilcem olj in maščob.
- Na zelenih površinah se umestijo koši za smeti kot del urbane opreme parka.

27. člen**Narava in naravne vrednote**

Severni del območja urejanja VI 3/3 na levem bregu Glinščice sodi v Krajinski park Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib.

Ukrepi za varstvo narave in naravnih vrednot:

- Za izvedbo zazidalnega načrta so predvideni posegi na območju Krajinskega parka. Pri tem je potrebno upoštevati pogoje pristojnega Zavoda za varstvo narave.
- Na območju urejanja VI 3/3 in njegovo širšo okolico je potrebno preveriti migracijske poti dvoživk. Rezultate je potrebno upoštevati pri projektiranju cestnih povezav na širšem območju.
- Pred izvedbo večjih posegov v Glinščici je potrebno v njej izloviti ribe in jih preseliti gorvodno.
- Pri izvajanju gradbenih del naj se v celoti ohranja obstoječa zarast na območju obdelave. Odstrani naj se le zarast, ki neposredno ovira potek gradbenih del.
- V neokrnjeno naravo naj se ne posega. Če je zaradi izgradnje novih infrastrukturnih povezav to nujno potrebno, naj se predvidi čim ožji gradbiščni pas, prizadeta območja je potrebno renaturirati z avtohtono vegetacijo.
- Območje, kjer se nahaja habitatni tip močvirna črna jelševja (zahodni rob obravnavanega območja na levem bregu Glinščice) je potrebno ohraniti neokrnjeno.

VIII. POGOJI ZA ZAŠČITO PRED POŽAROM**28. člen****Splošne določbe**

V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti izdelana strokovna požarnostna ocena.

Intervencijske poti in površine

Okoli načrtovanih objektov je treba zagotoviti krožno intervencijsko pot.

Vse vozne površine morajo biti dimenzionirane na 9t osnega pritiska, oddaljene so lahko 3-9m od objekta, širine 5m in z 3.5m višino pasaže, če je pot izvedena pod objektom. Del zelenih površin ob intervencijskih poteh se lahko namenijo zagotovitvi ustreznih radijev urgentnih poti v izvedbi, ki dopušča ozelenitev teh površin. Zasaditve med intervencijskimi potmi in objekti so lahko izvedene kot nizke grmovnice. Drevje je lahko zasajeno 2m stran od intervencijske poti.

Hidrantno omrežje

Zgrajeno mora biti protipožarno hidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov. Hidranti se nahajajo na obstoječem in predvidenem vodovodnem omrežju na celotnem območju VI 3/3 tako, da je zagotovljena možnost uporabe požarne vode iz javnega vodovodnega in hidrantnega omrežja.

IX. TOLERANCE**29. člen**

Za višinsko regulacijo terena velja toleranca 0,5m.

X. FAZNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA**30. člen**

Zazidalni načrt se lahko izvaja fazno po funkcionalnih enotah in znotraj funkcionalne enote. Zaključeno fazo predstavljajo objekti z zunanjo ureditvijo ter prometno in komunalno infrastrukturo.

XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV**31. člen**

Za vse posege je potrebno izdelati strokovno gradivo in izris iz zazidalnega načrta za izdajo gradbenega dovoljenja. Strokovno gradivo mora vsebovati podrobna določila glede namembnosti in gabaritov objektov, idejne zasnove objektov, zunanje ureditve, priključitev objektov na javno komunalno omrežje po pogojih upravljalcev komunalnih vodov, komunalnih vodov in prometne infrastrukture, geotehnično poročilo, poročilo oz. mnenje o vplivih na okolje, požarno študijo in klasifikacijo odpadkov skladno s Pravilnikom o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 84/98, 45/00, 20/01) in druge elemente, ki jih določa ZGO-1 (Uradni list RS, št.110/02)

XII. KONČNE DOLOČBE**32. člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila:

- Odloka o ureditvenem načrtu za del območja urejanja VI 3/3 Biotehniška fakulteta in VR 3/5 Biocenter - del (Uradni list SRS, št. 28/87) v delu, ki se nanaša na območje urejanja VI 3/3,
- Odloka o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V3 Vič (Uradni list SRS, št. 6/88, 18/88 in Uradni list RS, št. 40/92, 49/96, 63/99, 98/99) v delu, ki se nanaša na območje urejanja VI 3/3.

33. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelek za urbanizem,
- Upravni enoti Ljubljana, Izpostava Vič-Rudnik,
- Četrtni skupnosti Rožnik.

34. člen

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

Štev.: 3521-8/04
Ljubljana, dne

Županja
Mestne občine Ljubljana
Danica Simšič

O B R A Z L O Ž I T E V

osnutka Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja VI 3/3 Biotehniška fakulteta

1. OBMOČJE

Območje urejanja VI 3/3 Biotehniška fakulteta leži na jugozahodu Ljubljane v dolini potoka Glinščica. Površina ureditvenega območja je 33,33 ha. Na severu meji z Večno potjo, na jugu s stanovanjskim naseljem, na vzhodu s stanovanjskim naseljem in vrtnarijo Herzmansky ter na zahodu s kmetijskimi površinami, s POT-jo in z območjem urejanja VR 3/5 namenjenem razvoju botaničnega vrta.

2. PRAVNI TEMELJ

Območje VI 3/3 Biotehniška fakulteta je z Dolgoročnim planom MOL opredeljeno za razvoj programov šolstva, inštitutov in zdravstva. Za območje je zahtevana izdelava zazidalnega načrta.

Pravni temelj za sprejem odloka je 23. člen Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03), ki določa, da se prostorski akt sprejme z odlokom, ter 175. člen istega zakona, ki določa, da se začeti postopki za občinske prostorske akte po 1.1.2003 nadaljujejo in končajo po določbah tega zakona, pri čemer se ne upoštevajo določbe o prostorski konferenci. V skladu s 27. členom Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01) sprejema Mestni svet prostorske akte po dvofaznem postopku.

3. RAZLOGI IN CILJI, ZAKAJ JE AKT POTREBEN

Območje je nepozidano stavbno zemljišče namenjena razvoju univerze, inštitutov in spremljajočih dejavnosti. Prednost imajo fakultete, ki se povezujejo z obstoječimi dejavnostmi, (Biotehniška fakulteta) in z dejavnostmi Tehnološkega parka, ki bo zgrajen v neposredni soseščini. Obravnavani ZN predlaga torej prostorske možnosti za razreševanje potreb prostorskega razvoja visokega šolstva, skupaj s sosednjimi območji pa tudi bivanju in delu študentov in učnega osebja ter obenem omogoča sinergetske učinke skupaj s tehnološkim parkom.

Izdelane so bile posebne strokovne podlage, ki podajajo osnovna izhodišča in modele urejanja območja.

Najpomembnejši poudarki iz PSP so:

- vodni prostor Glinščice naj postane prostor dogajanj brez avtomobilov,
- ohranijo se in programsko dopolnijo programi po sedaj veljavnem prostorskem izvedbenem aktu (Biotehniška fakulteta in Prirodoslovni muzej),
- v jugozahodni del območja (F12) se lahko umestijo objekti za potrebe dveh fakultet s spremljajočimi dejavnostmi oz drugih raziskovalnih in vzgojno izobraževalnih institucij,
- južni del območja naj še naprej ostane površina namenjena poskusnim poljem,
- preverijo se dodatne možnosti cestnih povezav, ki naj ne posegajo v obstoječe peš povezave,
- predvidijo se strnjene peš in kolesarske povezave, ki naj omogočijo komunikacije med dejavnostmi in bivanjem peš ali s pomočjo kolesa,
- mirujoči promet naj se rešuje ob Večni poti, po možnosti v garažni hiši oblikovno prilagojeni naravnim danostim območja in naj ne posega v del območja južno od Glinščice, kjer so potrebe tudi za obiskovalce živalskega vrta predvsem izven delovnega časa, kar zagotavlja dvojno izrabo površin,
- v največji možni meri se čuva kvaliteten krajinski prostor in vizure.

Cilj naloge je torej pridobiti prostorski izvedbeni akt, v katerem bodo združene vse dejavnosti, ki služijo visokošolskemu učnemu procesu, raziskovanju, rekreaciji in razvedrilu uporabnikov, upoštevajoč naravno in kulturno okolje.

4. OCENA STANJA NA OBMOČJU, KI GA AKT UREJA

Ob levem bregu Glinščice so pozidane površine Biološkega središča, ki obsega Oddelek za biologijo ter Inštitut za biologijo, ob desnem pa površine pozidane z Biotehnično fakulteto, v kateri je oddelek za agronomijo, živilsko tehnologijo in krajinsko arhitekturo ter objekt kurilnice, ki služi kot risalnica. Okoli objektov so urejena parkirišča in pešpoti. Ob Glinščici so speljane sprehajalne poti. Ob Večni poti so parkirišča.

Večina območja je nepozidana travnata površina, ki v svojem jugovzhodnem delu služi za poskusna polja in s katere se odpirajo vizure na začetke Polhograjskih Dolomitov. Ostali del je površina, ki je na podlagi določil dolgoročnega plana MOL namenjena razvoju inštitutov, šolstva in zdravstva.

5. REŠITVE

Izbrana rešitev, ki je podlaga ZN sledi konceptu treh urbanih grozdov, v kateri sta severni in vzhodni sestavljena iz obstoječih objektov z možnostjo dopolnilne gradnje, tretji, zahodni, pa iz novo predvidenih objektov.

Na 333.297,20 m² površine je predvidenega zemljišča za pozidavo 77.488,90 m², za ceste 37.542,70 m², za zelene površine pa 252.967,90 m².

Območje je razdeljeno na 12 funkcionalnih enot, 8 predvidenih za pozidavo in 4 namenjene za poskusna polja in zelene površine. Oblikovanje objektov se prilagaja naravnim danostim območja, tako da se čuvajo kvalitetne vizure in stik z območjem, in da se na nivoju tal ohranja čim več zelenega odprtega prostora (objekti na stebrih). Objekti so višine do 12 m, FSI pa je najvišji v funkcionalni enoti ob Večni poti, kjer se nahaja garažna hiša.

Prometno pričakujemo delno razbremenitev območja, saj so v širšem območju predvideni: povezovalna cesta med Tržaško in AC, med Tržaško in Večno potjo ter rekonstrukcija Brdnikove. Ožji del območja se napaja iz Jamnikarjevo in z Večne poti. Predvideva se nova dostopna pot do garažne hiše na severu. V območju sta še dve parkirišči, ob Jamnikarjevi ter na koncu glavne dostopne poti. Obstoječi promet pešcev in kolesarjev v smeri vzhod - zahod se dopolni s prehodnostjo v vseh smereh.

Območje je poplavno ogroženo, zato je potrebno dvigniti levi in desni breg Glinščice in izvesti deviacijo Rožniškega potoka ter zadrževalnik visokih voda ne levem bregu Glinščice.

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

Gradnja novo predvidenih objektov bo imela pozitiven učinek. Program in gabariti so predvideni tako, da je ekonomsko in družbeno opravičljiva.

7. POSTOPEK SPREJEMANJA

Osnutek bo po obravnavi na Odboru za splošne zadeve in razvoj mesta in na podlagi Sklepa o javni razgrnitvi javno razgrnjen, obravnavan bo tudi na Četrtni skupnosti in na Mestnem svetu.

Pripravila:

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

Načelnik:

Igor Jurančič, univ. dipl. inž. arh.

Priloga: grafični prikaz