

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Štev.: 3461-60/03-3-4
Datum: 22. 1. 2004

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

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

NASLOV: A. Predlog Sklepa o izdelavi ureditvenega načrta za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina
B. Osnutek Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina

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 Lekić, univ. dipl. inž. arh., višja svetovalka

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOG SKLEPOV: 1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o izdelavi ureditvenega načrta za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme osnutek Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGA:
– A. Obrazložitev predloga Sklepa
– B. Osnutek odloka z obrazložitvijo
– B. Grafični prikaz

Na podlagi 3. člena Odloka o spremembah in dopolnitvah dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 - 2000 (za območje Mestne občine Ljubljana) (Uradni list RS, št. 13/99) 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

SKLEP

o izdelavi ureditvenega načrta za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina

1.

Za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina se namesto prostorskih ureditvenih pogojev izdelata ureditveni načrt.

2.

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Štev.:
Ljubljana, dne

ŽUPANJA
Mestne občine Ljubljana
Danica SIMŠIČ

OBRAZLOŽITEV

predloga Sklepa o izdelavi ureditvenega načrta za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina

Po Dolgoročnem planu 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, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 - odločba US) je za navedeno območje predvidena izdelava prostorskih ureditvenih pogojev (PUP).

V 3. členu Odloka o spremembah in dopolnitvah dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 - 2000 (za območje Mestne občine Ljubljana) (Uradni list RS, št. 13/99) je določilo, ki pravi: **"Če se izkaže potreba, da se na stavbnih zemljiščih, ki se urejajo s prostorskimi ureditvenimi pogoji, uveljavi javni interes, sprejme Mestni svet mestne občine Ljubljana sklep, da se za območje izdelata prostorski izvedbeni načrt."**

Območje urejanja VR 3/2 je v dolgoročnem planu MOL opredeljeno kot zelena površina, za katero je zahtevana izdelava prostorskih ureditvenih pogojev (PUP).

Veljavni odlok o PUP dovoljuje na tej površini gradnjo športno-rekreacijskih objektov.

Ker gre za kvalitetno površino, v kateri se lahko izvedejo le posamični v naprej določeni gradbeni posegi, in znotraj katere je treba v čim večji meri urediti t.i. tematski park s sonaravno ureditvijo površin ob Glinščici, peš in kolesarske povezave, zgraditi del cestne povezave med Tržaško c. in Večno potjo, je Mestna uprava MOL ocenila, da je za obravnavano območje primerneje izdelati ureditveni načrt, ki je podlaga za zavarovanje javnega interesa in podrobneje določa pogoje za posege v prostor.

Javni interes zahteva, da se v območju VR 3/2 v naprej natančno določi:

- velikost in lega dopustnih gradbenih posegov,
- pogoji izvedbe zahtevanih ureditev zelenih površin in
- izgradnje javne infrastrukture.

Pripravila:

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

Načelnik:

Igor Jurančič, univ. dipl. inž. arh.

Na podlagi 23. in 175. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 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 ureditvenem načrtu za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme ureditveni načrt za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina, ki ga je izdelal URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, pod št. projekta 3006 v decembru 2003.

2. člen

Ureditveni načrt vsebuje:

Tekstualni del:

- besedilo odloka o ureditvenem načrtu,

Grafični del:

- | | |
|---|----------|
| - Meja in členitev območja na - katastrskem načrtu | M 1:1000 |
| - Ureditvena situacija z regulacijskimi elementi | M 1:500 |
| - Prikaz etapnosti izvedbe | M 1:1000 |
| - Zbirna karta komunalnih vodov | M 1:1000 |
| - Idejne rešitve urgentnih poti in prometne ureditve | M 1:500 |
| - Idejna višinska regulacija | M 1:500 |
| - Načrt gradbenih parcel z opredelitvijo funkcionalnih zemljišč | M 1:500 |
| - Prečni prerez območja urejanja | M 1: 500 |
| - Načrt zakoličbe | M 1:500 |
| - Karta rušitev in seznam lastništva | M 1:1000 |
| - Idejne zasnove objektov ter | M 1:200 |
| - Idejne zasnove zunanjih ureditev | M 1:200 |

Ureditveni načrt vsebuje še:

- | | |
|--|----------|
| - Obrazložitev ureditvenega načrta | |
| - Izvleček iz prostorskih planskih aktov in posebnih strokovnih podlag | |
| - Katastrski načrt | M 1:1000 |
| - Topografski načrt | M 1:1000 |
| - Stroški za izvedbo načrta | |
| - Smernice pristojnih organov in organizacij. | |

II. MEJA OBMOČJA UREJANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM

3.člen

Območje VR 3/2 Rožna dolina meri 5 ha površine, ter obsega naslednje parcele:

- k.o. Vič: 503/1 del, 2003/1 del, 480,463,462,461,460,459,458, 451/1,451/2,457/1, 457/2, 464/1, 464/2, 465/1, 465/2, 452/, 452/2, 452/3, 456, 451/10, 454/1, 454/2, 466, 467, 468, 451/1, 451/6, 451/7, 451/8, 451/9, 455, 453, 469, 450, 449, 451/4, 451/5,

451/3, 447/1, 447/2, 447/3, 447/4, 448, 444, 445, 446/1, 446/2, 446/3, 2015/3 del, 2015/1 del;

- k.o. Brdo: 1866/1 del, 1421/2, 1421/1, 1420/1, 1420/2, 1419, 1421/3, 1418, 1902/7 del, 1877/4 del.

Sestavni del opisa meje je karta 4 - Meja in členitev območja - katastrski načrt.

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO

4.člen

Ureditveni načrt obravnava območje tematskega parka severno od ceste VI, robna območja s prometnimi površinami, območje vrtnarije Herzmansky, zeleno potezo ob Glinščici in del pobočja Rožnika južno od Večne poti in zahodno od novega podaljška ceste XVII.

Površine v območju urejanja VR 3/2 Rožna dolina so namenjene ureditvi parkovnih in rekreacijskih površin z dvema novima objektoma-kot del tematskega parka, vrtnariji, obstoječi vrtnariji, javnim komunikacijam ter ureditvi mirujočega prometa in nove prometne povezave z Večno potjo.

V ureditvenem območju so dopustni posegi za naslednje namene in dejavnosti:

- tematske parkovne ureditve,
- ureditve zunanjih površin za šport in rekreacijo,
- ureditve infrastrukture (prometno omrežje in naprave, komunalno in energetsko omrežje in naprave, omrežja in naprave za zveze),
- vodnogospodarske in zemeljske ureditve za zavarovanje pred škodo in nesrečami,
- novogradnja dveh objektov – prednostno študentskih domov, lahko tudi drugih objektov javnega značaja s področja šolstva, znanosti, kulture, sociale, športa ali zdravstva,(v nadaljevanju Š1 in Š2)
- , adaptacije in rekonstrukcije obstoječih stanovanjskih objektov in poslovnega objekta ter nadomestna gradnja v območju vrtnarije,
- postavitev paviljonskega objekta z gostinsko ponudbo kot spremljajočo dejavnost osnovni parkovno-rekreacijski namembnosti območja,
- investicijsko-vzdrževalna dela na objektih,
- premostitve potoka Glinščice za potrebe pešcev in kolesarjev.

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE

5. člen

Pogoji za urbanistično oblikovanje

Območje je kot tematski park namenjeno predvsem ureditvi parkovnih površin. Vse druge rabe in ureditve so dopolnilo osnovni namembnosti. Promet z motornimi vozili je dovoljen le na robovih območja na predvidenih površinah. Upoštevanje prometnega režima naj se zagotovi tudi z ustreznimi nivojskimi ureditvami, ki onemogočajo dostop z motornimi vozili.

Nova objekta Š1 in Š2 sta zasnovana tako, da čimbolj racionalno izkoriščata zemljišče. Ukrivljenost predstavlja poudarek razlike od obstoječih objektov kakor vsebinsko povezanost s sosednjim, biološko univerzitetnim centrom.

Območja pešcev in objekti morajo biti dostopni funkcionalno oviranim osebam.

6. člen

Pogoji za arhitekturno oblikovanje**Novogradnja objektov Š1 in Š2**

Kota terena je 295,5 m. Etažnost objektov Š1 in Š2 je lahko največ P+3 oziroma 11.5 m do zgornjega roba zaključnega venca. Dovoljena širina objektov je do 18 m. Streha je ravna. Oba objekta sta podobna, razlikujeta se samo po straneh glavnega vstopa. Š1 ima vhod s severozahodne strani, Š2 pa s severovzhodne strani. V sredini je predviden vstopni del s stopniščem in skupnimi prostori.

Kovinski požarni stopnišči sta na obeh straneh objektov.

Gradbena parcela za posamezni objekt je največ 2000 m², zaradi specifičnosti lege v parku se pripadajoče funkcionalne površine pridobijo na drugih parcelah.

Dopustne tolerance gabaritov so do 5 %.

Barva fasade v pritličju in tretjem nadstropju mora biti temnejša od fasad v prvem in drugem nadstropju. Prilagaja se okolici in je v rjavih, sivih in zelenih odtenkih.

Za potrebo izgradnje objektov se rušijo Dom šoferjev in mehanikov in vsi objekti ARS inženiringa (stanovanjski, poslovni in garažni).

Restavracija

Etažnost objekta je lahko največ P+1 oziroma višine 8 m. Objekt naj bo zasnovan kot stekleni paviljonski objekt v zelenju, elipsaste oblike, širine do 14m in dolžine do 20 m.

Dovoljena je toleranca gabaritnih mer do 5 %.

Območje vrtnarije

Obstoječa stanovanjsko-poslovna objekta je dovoljeno rekonstruirati za enako namembnost (stanovanja in poslovni prostori v skladu z osnovno namembnostjo območja - vrtnarija). Dovoljena je tudi nadomestna gradnja v tlorisnih gabaritih obstoječih objektov. Dopustna je toleranca tlorisnih dimenzij do +/- 5 %. Max. višina slemena je 9 m, če je P+1+M, če je streha ravna, pa je to višina zgornjega roba zaključnega venca.

Dovoljena je ureditev obstoječih in novih rastlinjakov za potrebe vrtnarije. Višina rastlinjakov je max. 5 m.

Obstoječi stanovanjski objekti izven vrtnarije

Na stanovanjskih objektih na zemlj. parc. št. 464/1, 463, 1418 in 1419 k.o. Vič so dovoljena investicijsko vzdrževalna dela.

Mostovi za pešce

V območju se izvede tri nove premostitve za pešce. Eno kot podaljšek pešpoti ob južnem robu vrtnarije, eno nasproti objekta 1, eno pa kot del ureditve ploščadi ob restavraciji. Sočasno se prenovita tudi oba obstoječa mostova za pešce.

Ograje

V območju tematskega parka ni dovoljeno postavljati ograj, potrebne razmejitve se izvede z reliefnimi modulacijami, nivoji in zidci ter zasaditvami.

Ograje do višine 1.20 m so dovoljene samo na parcelnih mejah obstoječih stanovanjskih objektov in ob vrtnariji. Če je ograja v obliki žive meje, jo je potrebno zasaditi na lastnem zemljišču, 0.5 m od parcelne meje.

7. člen

Pogoji za krajinsko oblikovanje:

V celotnem poteku skozi območje se renaturira struga potoka Glinščica. Obstoječe betonsko korito se nadomesti z reliefno razširitvijo, struga se mestoma razširi, na dnu se izvedejo prelivne stopnje, s čimer se tudi poveča količina in nivo vode na tem delu potoka.

Potrebne protipoplavne ureditve se v tem delu izvede z modulacijo reliefa in vključi v parkovno ureditev z vključitvijo urbane opreme.

Ob vodi je predvidena javna sprehajalna peš pot, ki naj se nadaljuje proti območju novega botaničnega vrta in se naveže na POT.

Drevesa naj se v čim večji meri ohranjajo.

Območje ob potoku naj se zasadi z avtohtono vegetacijo, predvsem z dobom in jelšo.

Otroško igrišče naj se postavi v južnem delu parka ob cesti VI, vsa igrala na igrišču morajo biti atestirana.

V. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

8. člen

Vsi posegi v prostoru ne smejo povzročati večjih motenj, kot je s predpisi dovoljeno.

Varovanje zraka

Objekti morajo biti ogrevani na plin.

Varovanje pred poplavnimi vodami

Zaradi poplavne ogroženosti obravnavanega območja je v okviru sosednjega območja predvideno zadrževanja dela poplavnih vod 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 odvodnja ni mogoča.

Z renaturacijo struge Glinščice naj se razširi razlivni prostor potoka. V poteku cest, intervencijskih poti in na območjih novogradenj pa naj se z reliefno modulacijo teren nadviša za cca 1.40 m nad obstoječo koto brega Glinščice.

Zbiranje odpadkov

Zbiranje odpadkov je predvideno na dveh zbirnih mestih za obema objektoma, pri restavraciji in vrtnariji Herzmansky. Na vseh parkovnih površinah je potrebno namestiti tipske koše za odpadke.

Zaščita pred prekomernim hrupom

Objekta Š1 in Š2 sta odmaknjena od okoliških cest in objektov. Prav tako je večina novih parkirišč locirana ob Cesto XVII, tako da tudi hrup, ki bo nastajal na parkirišču, ne bo negativno vplival na obstoječi nivo hrupa. Območje sodi v II. stopnjo varstva pred hrupom.

Pogoji za varovanje naravne in kulturne dediščine

Obstoječa drevesa naj se čimbolj ohranjajo. Izvajalec del jih je dolžan med gradnjo zaščititi in po dokončanju del prostor sanirati ter podrti oz. poškodovana drevesa nadomestiti z enako drevesno vrsto.

VI. POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE

9. člen

Obodne ceste in križišča

Izgradnja novega cestnega priključka na Večno pot v podaljšku ceste XVII., s katero se prometno poveže Tržaško in Večno pot in tako zagotovi prometno dostopnost območja, se določa s posebnim dokumentom, ki velja za to območje.

Cesta VI. se ohrani v obstoječih gabaritih, na strani proti parku naj se predvidi 13 parkirišč za vzporedno parkiranje širine 2 m in pločnik z drevoredom širine 2 m.

Določa se rekonstrukcija Večne poti zaradi izvedbe pločnikov, priključkov ter povečanja propustnosti ceste.

Določa se normalni profil Ceste XVII:

- vozišče	2 x 3,50 m
- hodnik	2 x 1,50 m
- pas za drevored	2 x 1,00 m
- skupaj	12.00 m

Določa se normalni profil na Cesti XVII na mestu pasov za zavijalce:

- vozišče	2 x 3,50 m
- zavijalni pas	1 x 3.00 m
- hodnik	2 x 1,50 m
- skupaj	13.00 m

Določa se normalni profil Večne poti:

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

Določa se normalni profil na Večni 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 v podaljšku Ceste XVII se uredita obojestransko. Minimalna širina perona je 2.50 m in hodnika 1.5 m.

Notranje prometne površine

Notranje prometne površine so namenjene samo dostavi, intervenciji, kolesarjem in pešcem. Ves ostali avtomobilski in mirujoči promet je dovoljen le na obrobju območja na za to določenih površinah. Pešpoti preko obravnavanega območja so minimalne širine 1.5 m. Mostovi preko Glinščice so širine 1.5 m. Dopusne so tolerance do +/-5%. Dvosmerne kolesarske steze so minimalne širine 2.5 m.

Mirujoči promet

Za programe znotraj obravnavanega območja je treba zagotoviti 250 parkirnih mest. Pri določitvi potrebnega števila parkirnih mest je treba upoštevati veljavne normative.

Površine za mirujoči promet se zagotavljajo ob Cesti XVII (104 PM); ob Cesti VI (13 PM). Med parkirna mesta so zaradi možne souporabe šteta tudi obstoječa parkirna

mesta, ki pripadajo lesarski fakulteti (60 PM) in predvidena ob Cesti XVII (24 PM) ter parkirna mesta, predvidena za obiskovalce vrtnarije (7PM). V parkirni hiši, ki je locirana ob živalskem vrtu, južno od Večne poti, naj se za potrebe novih objektov predvidi še dodatna parkirna mesta (100 PM), tako da je skupno število parkirnih mest zaradi možne souporabe (307 PM). Vsa parkirna mesta, razen v parkirni hiši, naj se zagotavljajo na nivoju terena.

Zagotoviti je treba ustrezno število parkirnih mest za invalide. Parkirna mesta znotraj obravnavanega območja imajo lahko urejeno kontrolo dovoza.

Idejna višinska regulacija

Višinska regulacija se prilagaja obstoječemu terenu. Zaradi poplavne ogroženosti obravnavanega območja je v okviru območja predvideno zadrževanja dela poplavnih vod v renaturiranem razširjenem območju ob vodi in reliefne modulacije - nasipov v poteku cest, intervencijskih poti in na območjih novogradenj višine cca 140 cm nad obstoječo koto brega Glinščice.

VII. POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE

10. člen

Komunalno urejanje

Objekti morajo biti priključeni na vse komunalne vode v območju.

Primarno in sekundarno omrežje mora potekati po javnih površinah, v ali ob cestnem telesu, tako da bo nanj možno neposredno priključevanje posameznih objektov ter da bo zagotovljeno nemoteno vzdrževanje omrežja in priključkov.

Gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno. Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov in objektov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

11. člen

Vodovod

Ob izvedbi ureditvenega načrta je treba upoštevati predhodne pogoje za posamezne posege v prostor ter za obnovo oziroma gradnjo vodovodov pridobiti programske rešitve oziroma projektne naloge. Pri tem mora biti upoštevano obstoječe stanje, novo predvideni posegi in nove dejavnosti ter predvideni potek in faznost posegov v prostor na posameznih delih obravnavanega območja VR 3/2 Rožna dolina.

Predvideni objekti se oskrbujejo s pitno vodo prek vodovodnega priključka, ki je priključen na javni vodovod prek vodovoda PVC d 160 mm.

Za zagotavljanje sanitarne in požarne vode je treba zgraditi sekundarno vodovodno omrežje.

Namestiti je treba ustrezno število hidrantov (praviloma nadzemnih).

Pred izdelavo PGD, PZI projektne dokumentacije, je treba za gradnjo sekundarnega vodovoda predhodno pridobiti projektno nalogo. Trase predvidenega vodovoda so v grafičnih prilogah vrisane informativno.

12. člen

Kanalizacija

Ob izvedbi ureditvenega načrta je treba upoštevati predhodne pogoje za posamezne posege v prostor ter za obnovo oziroma gradnjo kanalizacijskega omrežja pridobiti programske rešitve oziroma projektne naloge. Pri tem mora biti upoštevano obstoječe stanje, novo predvideni posegi in nove dejavnosti ter predvideni potek in faznost

posegov v prostor na posameznih delih obravnavanega območja VR 3/2 Rožna dolina. Odpadne in meteorne vode je treba odvajati v ločenem kanalizacijskem omrežju.

Pred izdelavo PGD, PZI projektne dokumentacije je treba za gradnjo sekundarnega kanala za komunalno odpadno vodo predhodno pridobiti projektno nalogo. Trase predvidenega kanala za komunalno odpadno vodo so v grafičnih prilogah vrisane informativno.

Padavinske odpadne vode bodo speljane do kanala za odvod padavinske vode, dimenzije DN 400 z izpustom v potok Glinščica.

Pred izdelavo PGD, PZI projektne dokumentacije je treba za gradnjo sekundarnega kanala za padavinsko odpadno vodo predhodno izdelati programsko rešitev oziroma projektno nalogo odvajanja padavinske odpadne vode s širšega obravnavanega območja. Trase predvidenega kanala za padavinsko odpadno vodo so v grafičnih prilogah vrisane informativno.

Vse padavinske vode s strešin se priključi neposredno na nove padavinske kanale. Vse padavinske vode z vozni, manipulacijskih in parkirnih površin je treba prek redno vzdrževanih lovilcev olj priključiti na kanale za padavinsko odpadno vodo. Priključitev se izvede po pogojih upravljalca kanalizacijskega in cestnega omrežja.

V nadaljnji projektni obdelavi je treba ugotoviti natančne količine zalednih in poplavnih vod ter za njihovo odvajanje izvesti eventualno potrebne dodatne kanale ali jarke.

13. člen

Elektro-energetsko omrežje

Za potrebe novih objektov in programov je treba zgraditi NN omrežje v kabelski kanalizaciji od transformatorske postaje TP 62 Rožna dolina c. XV do novih objektov. Priključitev se izvede po pogojih upravljalca elektroenergetskega omrežja.

14. člen

Telekomunikacijsko omrežje

Območje je treba priključiti na telefonsko omrežje. Za potrebe območja urejanja je treba zgraditi novo telefonsko kabelsko kanalizacijo. V kabelski kanalizaciji je treba zagotoviti tudi prostor za CATV omrežje. Priključitev se izvede po pogojih upravljalca telekomunikacijskega omrežja.

15. člen

Območje je treba navezati na plinovod. Skozi severni del območja poteka primarni nizekotlačni plinovod DN 250. Od tega naj se izvede nov sekundarni plinovod za priključitev predvidenih objektov. Priključitev se izvede po pogojih upravljalca plinovodnega omrežja.

Pred izdelavo PGD, PZI projektne dokumentacije je treba izdelati programsko rešitev oskrbe s plinom novo predvidenih objektov.

16. člen

Javna razsvetljava

Javne površine celotnega območja je treba ustrezno osvetliti. Napajanje načrtovane razsvetljave bo izvedeno iz novega prižigališča, ki bo locirano znotraj območja urejanja in navezano na obstoječi sistem javne razsvetljave. Svetlobna telesa morajo biti tipska in locirana tako, da bodo optimalno osvetljevala javne in poljavne površine.

VIII. ETAPE IZVAJANJA UREDITVENEGA NAČRTA

17. člen

Tematski park predstavlja enovito celoto, zato se vsi njegovi deli izvedejo hkrati. Če to ni možno, se ureditev tematskega parka izdela v več izvedbenih celotah, ki lahko predstavljajo faze izvedbe, prikazane na karti etapnosti.

Eno izvedbeno celoto (izvedbeno celoto A) predstavlja izvedba osrednjega dela parka na parceli vrtnarije Herzmansky, severnega objekta na zemljiščih Ars inženiringa, z dostopom, parkirišči in športnim igriščem na mestnih zemljiščih, ter ureditev zelenih površin ob Glinščici. Ta izvedbena celota se lahko izvede v dveh fazah, 1A in 1B, ki sta lahko v različnem vrstnem redu. Prvo izvedbeno celoto pomeni objekt 1 s protipoplavnimi ureditvami in potezo ob vodotoku ter z začasnim parkiriščem, ali pa najprej osrednji parkovni del z delom parkirišč in novim vstopom v vrtnarijo.

Drugo izvedbeno celoto predstavlja izgradnja objekta 2, ureditev dostopov, otroškega igrišča ter ureditev predvidenih zelenih površin na zasebnih parcelah na skrajnem južnem delu območja. Sočasno s to izvedbeno celoto se zgradi tudi vse predvidene parkirne površine.

IX. PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE

18. člen

Ureditveni načrt za je stalno na vpogled pri:

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

19. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določbe Odloka o sprejetju 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), ki se nanašajo na območje urejanja VR 3/2.

20. člen

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

Štev.:
Ljubljana, dne

ŽUPANJA
Mestne občine Ljubljana
Danica SIMŠIČ

OBRAZLOŽITEV

osnutka Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina

1. OBMOČJE

Območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina leži na jugozahodnem delu Ljubljane, v Rožni dolini, južno od Večne poti. Na jugu ga omejuje Cesta VI., na vzhodu cesta XVII., na zahodu pa potok Glinščica. Velikost območja je 5 ha. V območju dominira že 100 let stara vrtnarija Herzmansky z dvema stanovanjsko-poslovnima objektoma. Južno od vrtnarije so objekti ARS inženiringa, trije stanovanjski objekti ter Dom mehanikov in šoferjev. Na severozahodu območja, v TRŠ sta še dva stanovanjska objekta. Ostali del območja je nedefinirana zelena površina.

2. PRAVNI TEMELJ

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 po dolgoročnem planu Mesta Ljubljane površina, namenjena za parkovne, športne in rekreacijske objekte. Prostorska zasnova MOL jo opredeljuje kot tematski park. Po definiciji so to zelo raznoliki prostori (športno-rekreacijski, izobraževalni, zabaviščno-rekreacijski) v zeleni površini.

Po veljavnem prostorskem aktu je, poleg manjše stanovanjske cone, na zemljiščih ARS inženiringa, dovoljeno graditi le športne objekte. Za predvideni program, ki ga določa PUP, glede na možno rekreacijo v neposredni bližini, ni nobenega interesa. Že več let Oddelek za urbanizem prejema pobude za spremembo prostorsko ureditvenih pogojev.

Na podlagi pobud, predvsem ARS inženiringa, ki se pojavlja kot predstavnik večinskega dela lastnikov zemljišč v obravnavanem območju, so izdelane posebne strokovne podlage, ki podajajo naslednje usmeritve:

- območje se nahaja med fakultetami in študentskim naseljem,
- športnih objektov v območju je dovolj,
- zelenih površin v območju je dovolj,
- študentskih sob, varovanih stanovanj in domov za ostarele v Ljubljani primanjkuje,
- tematski park v povezavi z vrtnarijo naj se obdrži,
- predvidi naj se možnost izgradnje deficitarnih objektov,
- poudari naj se prisotnost vode,
- območje naj se s sosednjimi poveže s peš potmi in kolesarskimi stezami,
- predvidi naj se rešitev novo nastale potrebe po parkiriščih.

4. OCENA STANJA NA OBMOČJU, KI GA AKT UREJA

Območje je precej zapuščeno in glede na kvalitetno lego neustrezno izkoriščeno. Zaradi veljavnih določil prostorskega akta vrtnarija ne more realizirati posameznih investicij, objekti Ars inženiringa pa se ne vklaplajo v okolje.

Veljavni prostorsko ureditveni pogoji neustrezno definirajo območje, zato jih je treba nadomestiti s prostorskim aktom višjega nivoja, v katerem bo izkazan tudi javni interes.

5. REŠITVE

Glavne značilnosti osnutka ureditvenega načrta so:

- območje je tematski park, v katerem se predvidi izgradnja deficitarnih javnih objektov izobraževalne, zdravstvene ali socialne namembnosti s pripadajočimi športnimi in parkovnimi površinami. Območje je kot tematski park namenjeno predvsem ureditvi parkovnih površin. Vse druge rabe in ureditve so dopolnilo osnovni namembnosti. Promet z motornimi vozili je dovoljen le na robovih območja na predvidenih površinah. Upoštevanje prometnega režima naj se zagotovi tudi z ustreznimi nivojskimi ureditvami, ki onemogočajo dostop z motornimi vozili.
- predvidena objekta sta zasnovana tako, da čimbolj racionalno izkoriščata zemljišče. Po obliki sta ukrivljena. Ukrivljenost predstavlja poudarek razlike od obstoječih objektov kakor vsebinsko povezanost s soslednjim, biološko univerzitetnim centrom.
- poudarjena je vodna pot ob Glinščici in prisotnost vode s predvidenimi mostički ter z gostinskim objektom;
- v vrtnariji so predvideni posegi v zvezi z njenim nadaljnjim razvojem;
- parkirišča so zagotovljena na območju VR 3/2 in v sklopu rešitev soslednjih območij;
- za izgradnjo novih objektov je treba predhodno porušiti dotrajane objekte ARS inženiringa (poslovnega, garažnega in stanovanjskega);
- na obstoječih stanovanjskih objektih so dovoljena vzdrževalna dela, na območju vrtnarije pa je možna tudi nadomestna gradnja.

Po obstoječem dolgoročnem planu je predvidena izdelava Prostorsko ureditvenih pogojev. Glede na izražen javni interes (izgradnja deficitarnih javnih objektov izobraževalne, zdravstvene ali socialne namembnosti s pripadajočimi športnimi in parkovnimi površinami) za obravnavano območje predlagamo izdelavo prostorskega izvedbenega načrta. Le ta je dopustna na podlagi 3. člena sprememb in dopolnitev dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 (za območje Mestne občine Ljubljana).

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

Gradnja novo predvidenih objektov bo imela pozitiven finančni učinek in bodo z njimi odpravljene pomanjkljivosti v območju. Program in gabariti so predvideni tako, da je gradnja ekonomsko upravičena.

7. POSTOPEK SPREJEMA

Osnutek se bo po obravnavi na Odboru za splošne zadeve in razvoj mesta in na podlagi Sklepa o javni razgrnitvi javno razgrnil, obravnaval na Mestnem svetu ter v Četrtni skupnosti Rožnik.

Pripravila:

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

Načelnik:

Igor Jurančič, univ. dipl. inž. arh.

Priloga:

- grafični prikaz