

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Štev: 3461-52/2003-10
Datum: 24. 5. 2004

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

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

NASLOV: Predlog Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja CO 5/7 Chemo

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
Mateja Svet, univ. dipl. inž. arh., višja svetovalka

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja CO 5/7 Chemo.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:
– predlog odloka z obrazložitvijo
– grafični prikaz

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

Odlok o ureditvenem načrtu za območje urejanja CO 5/7 Chemo

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme ureditveni načrt za območje urejanja CO 5/7 Chemo, ki ga je izdelal CITY STUDIO d.o.o., Žabjak 2, Ljubljana pod št. 534 v septembru 2003.

2. člen

Sestavni deli odloka so:

1.	Rušitvena situacija	M1:1000
2.	Obodna parcelacija in načrt gradbenih parcel (KN)	M1:1000
3.	Idejni zakoličbeni načrt	M 1:500
4.	Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena	M 1:500
5.	Prometno tehnična situacija, urgentne poti in dovozi	M 1:500
6.	Prometno tehnična situacija - nivo kleti	M 1:500
7.	Zbirnik komunalnih vodov	M 1:500
8.	Idejna višinska regulacija	M 1:500.

Zazidalni načrt vsebuje še:

TEKSTUALNI DEL

Smernice nosilcev urejanja prostora
Mnenja nosilcev urejanja prostora
Obrazložitev zazidalnega načrta

GRAFIČNI DEL

Obodna parcelacija in načrt gradbenih parcel (TTN)	M 1:500
Izsek iz dolgoročnega plana (TTN)	M1:5000
Izsek iz veljavnega urbanističnega dokumenta	M1:1000
Kopija katastrskega načrta	M1:1000
Geodetski načrt obstoječega stanja	M 1:500
Tipološka karta	M1:1000
Idejna rešitve objektov	M1:1000
Prometno tehnična situacija – nova ureditev Njogoševa	M 1:500
Foto dokumentacija.	

II. OPIS MEJE OBMOČJA

3. člen

Območje z oznako CO 5/7 se nahaja v katastrski občini Tabor.

Omejujejo ga štiri ceste: Friškovec na severni strani, Prisojna ulica na južni, Njegoševa cesta na vzhodni ter Maistrova ulica na zahodni strani.

Območje iz prvega odstavka tega člena obsega zemljišča z naslednjimi parc. št.: 3155/1, 3155/2, 3156/1, 3161/1, 3161/2, 3145, 3146, 3147, 3148, 3149, 3150, 3151, 3152, 3153, 3154, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3142, 3143, 3144, 3171, 3172, 3173, 3174, 3175, 3176, 3177, 3178, 3179, 3180, 3155/2, 3156/2, 3157, 3158, 3159, 3160, 3162, 3163, 3164, 3165, 3166, 3167, 3168, 3169/1, 3169/2, 3170/1, 3170/2 in 3820, vsa k.o. Tabor.

Meja območja urejanja je razvidna iz načrta obodne parcelacije na kopiji katastrskega načrta in idejnega zakoličbenega načrta s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

III. MERILA IN POGOJI ZA DOLOČANJE GRADBENIH PARCEL IN FUNKCIONALNIH ZEMLJIŠČ

4. člen

Območje je razdeljeno na pet funkcionalnih enot F1, F2, F3, F4 in F5. Funkcionalna enota F5 je razdeljena na posamezne podenote F5a, F5b, F5c in F5d. Funkcionalne enote ločujejo predvideno gradnjo po fazah in so obenem gradbene parcele predvidenih objektov.

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

SPLOŠNE DOLOČBE

5. člen

Regulacijski elementi

Posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente prikazane na Arhitektonski zazidalni situaciji iz 2. člena tega odloka.

Pomen regulacijskih elementov je:

- RL – regulacijska linija razmejuje območje cestnega (javnega) sveta od zasebnega,
- 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 od gradbene linije.

Funkcionalna enota je površina z enotnimi merili in pogoji, ki se lahko pozida etapno in je razdeljena na enega ali več lastnikov.

Zelena površina je parkovno urejena travnata površina s tlakovanimi oziroma utrjenimi peš potmi, z zasaditvami vegetacije in umestitvijo parkovne opreme in otroških igrišč.

6. člen

Namembnost

Namembnost objektov, z izjemo poslovnega objekta »Chemo«, je stanovanjska z možnostjo mirnih poslovnih in storitvenih dejavnosti v pritličjih. Dopustna so tudi stanovanja za posebne namene. V objektih ob Njegoševi cesti je dopustna poslovna raba tudi v nadstropjih, če je zagotovljen od stanovanjskega dela ločen dostop v objekt. V obstoječem objektu »Chemo« v funkcionalni podenoti F5a se ohranja poslovna namembnost.

V pritličjih orientiranih proti atriju so poleg stanovanj, dopustne storitvene dejavnosti (razen gostinstva) za potrebe stanovalcev območja, zdravstvene dejavnosti ter poslovne dejavnosti, katere v pretežno stanovanjskem okolju ne povzročajo prekomernih motenj. V pritličjih orientiranih proti obodu so dopustne storitvene dejavnosti, trgovine za dnevno oskrbo, zdravstvene dejavnosti ter poslovne dejavnosti, ki v okolju ne povzročajo prekomernih motenj.

7. člen

Možni posegi

Na zazidljivih funkcionalnih enotah F1, F2, F3 in F4 so dovoljeni naslednji posegi:

- odstranitev obstoječih objektov in naprav, razen objekta E3 (Prisojna 5),
- posegi v zvezi s sanacijo zemljišča in pripravo stavbnega zemljišča za gradnjo,
- gradnja objektov,
- ureditev zunanjih površin vključno s postavitvijo ograj, ureditvijo odjemnih mest za komunalne odpadke, otroških igrišč in parkovne opreme,
- ureditev prometne in komunalne infrastrukture,
- vzdrževanje in rekonstrukcije objektov,
- rekonstrukcija objekta E3 (Prisojna 5) v skladu s konservatorskimi pogoji.

Na zazidljivi funkcionalni enoti F5 so dovoljeni naslednji posegi:

- odstranitev obstoječih pomožnih objektov in naprav,
- vzdrževanje in rekonstrukcije objektov,
- ureditev zunanjih površin vključno s postavitvijo ureditvijo odjemnih mest za komunalne odpadke, ut, senčnic in ograj,
- ureditev prometne in komunalne infrastrukture,
- sprememba namembnosti v okviru določil iz 6. člena tega odloka.

Postavitev začasnih in drugih pomožnih objektov za lastne potrebe, ki niso posebej navedeni ni dovoljena.

Na objektih, ki so predvideni za odstranitev, se dopuščajo redna in investicijska vzdrževalna dela, rekonstrukcije ter spremembe rabe, ki ne zahtevajo večjih posegov, kot so dopustni v okviru vzdrževalnih del in rekonstrukcij objektov.

Posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente prikazane na Arhitektonski zazidalni situaciji.

8. člen

Oblikovanje objektov

Objekti ne smejo bistveno odstopati od idejne zasnove, ki je sestavni del zazidalnega načrta.

Dovoljena toleranca višinskega gabarita je $\pm 0,5$ m. Toleranca tlorisnega gabarita je -2m.

Pritlični del uličnih fasad mora biti oblikovan tako, da bo možna organizacija javnih programov. Uvoz oziroma izvoz iz garaže naj bo oblikovno poudarjen. Terasne etaže proti

Njegoševi ulici morajo biti zamaknjene vsaj za 3 m od čelne fasade. Proti Njegoševi je dopustna tudi izvedba strehe z naklonom 45°. V tem primeru mora biti kritina opečna.

Terasa objekta A mora biti od roba objekta umaknjena vsaj za 3 m od vseh fasad.

Ohranjajo se ograje v funkcionalni enoti F5. Predvidi se zapiranje atrija s postavitvijo kovinskih ograj na kamnitem ali betonskem podstavku. Maksimalna višina ograj je 2 m.

Dovoljena je podkletitev objektov za potrebe garaže, shramb, strojnic, toplotnih postaj in drugih pomožnih in tehničnih prostorov v višini treh kletnih etaž.

9. člen

Zunanja ureditev

Obodne ceste se uredijo kot mestne ulične površine s pešpotmi in kolesarskimi stezami. Na obodnih cestah je dopustna postavitev z urbane opreme in drevoreda.

Interni atrij se uredi parkovno za potrebe stanovalcev.

V prvi fazi (F1) se izvede osrednji komunikacijski prostor tlakovanih pešpoti, otroških igrišč in zelenih površin. Ob pešpoti se predvidi samostojno komunikacijsko jedro podzemnih garaž. Objekti bodo imeli dostop iz garaž urejen v sklopu objektov.

Skupne zelene površine in otroška igrišča se predvidijo v osrednjem delu kareja. Ob vzhodni in zahodni fasadi objekta A se predvidijo atriji. Na zahodni strani objekta A je predvidena izvedba parka s poudarkom na mirnejši aktivnosti, na jugovzhodni strani objekta A pa otroško igrišče za mlajše otroke.

Atriji se predvidijo tudi na zahodni in južni strani objekta C, na južni strani objekta D in na zahodni in severni strani objekta E. Manjši zelenici se predvidita na zahodni strani objekta C in severni strani objekta E. Večja zelenica in otroško igrišče pa se predvidita na južni strani objekta D. Vse predvidene zelenice se hortikulturno uredijo.

Ob objektih ob Maistrovi ulici in zahodnem delu Prisojne ulice, ki se ohranijo, se po potrebi izvedejo parkirna mesta znotraj posameznih dvorišč.

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

POSEBNE DOLOČBE

10. člen

FUNKCIONALNA ENOTA 1

Funkcionalna enota 1 se izvaja v prvi fazi in predstavlja osrednji del obravnavanega otoka od objekta »Chemo« in se razteza do Njegoševe ceste. Zazidalni načrt tu predvideva odstranitev obstoječih servisnih, poslovnih in stanovanjskih objektov ter izgradnjo večstanovanjskega objekta A (gabariti 3K+P+5+TE) z možnostjo stanovanjske ali mirne poslovne dejavnosti v pritličju (pisarne) ter poslovno stanovanjskega objekta B (gabariti: osrednji del 3K+P, vzhodni in zahodni del 3K+P+3+TE) ob Njegoševi cesti. V sklopu objekta B se izvede uvozno-izvozna klančina v podzemno garažo. Terasna etaža lahko zavzema maksimalno 80% tlorisne površine tipične etaže. Terasna etaža objekta A mora biti pomaknjena navznoter vsaj za 3 m od vseh fasad. Terasna etaža proti Njegoševi cesti mora biti pomaknjena navznoter vsaj za 3 m.

Načrtovani objekti so dostopni z Njegoševe ulice ter preko pešpoti. Parkiranje je v sklopu podzemne garaže pod celotno gradbeno parcelo funkcionalne enote 1. Del podzemne garaže mora biti dostopen za javno parkiranje.

Zbirno mesto za komunalne odpadke bo locirano vzhodno od objekta A.

OBJEKT A

skupno število enot – objekt A

površina načrtovanih poslovnih prostorov	0 m ²
max. število načrtovanih stanovanjskih enot	85

GABARITI

višinski gabariti, oblika, naklon in kritina strehe

- 3K+P+5+TE
- tlorisna oblika pravokotnika dimenzij 16.6 x 42.4 m
- streha ravna
- višina parapetnega venca strehe 21.60 m.

OBJEKT B

skupno število enot – objekt B

površina načrtovanih poslovnih prostorov	192 m ²
max. število načrtovanih stanovanjskih enot	20

GABARITI

višinski gabariti, oblika, naklon in kritina strehe

objekt – B1

- 3K+P+3+TE
- tlorisna oblika pravokotnika dimenzij 13.3 x 15.1 m
- streha ravna
- višina parapetnega venca strehe 18.10 m

objekt – B2

- 3K+P
- tlorisna oblika pravokotnika dimenzij 12.4 x 12.3 m
- streha ravna
- višina parapetnega venca strehe 5.90 m

objekt – B3

- 3K+P+3+TE
- tlorisna oblika pravokotnika dimenzij 13.3 x 15.1 m
- streha ravna
- višina parapetnega venca strehe 16.00 m.

11. člen

FUNKCIONALNA ENOTA 2

Funkcionalna enota 2 predstavlja severovzhodni del ob Njogoševi cesti do Friškovca. Ureditveni načrt tu predvideva odstranitev dveh večstanovanjskih objektov s pomožnimi objekti ter izgradnjo večstanovanjskega objekta C (gabariti: severni in južni del 3K+P+3+TE, osrednji 3K+P+3 ter nižji 3K+P na zahodni strani) z možnostjo mirne dejavnosti v pritličju. Terasna etaža lahko zavzema maksimalno 80% tlorisne površine tipične etaže. Terasna etaža proti Njogoševi cesti mora biti pomaknjena navznoter vsaj za 3 m.

Načrtovani objekti so dostopni z Njogoševe ulice ter preko pešpoti. Parkiranje je v sklopu podzemne garaže pod celotno gradbeno parcelo funkcionalne enote 2.

Zbirno mesto za komunalne odpadke bo locirano vzhodno od objekta A.

OBJEKT C

skupno število enot – objekt C

površina načrtovanih poslovnih prostorov	536 m ²
max. število načrtovanih stanovanjskih enot	74

GABARITI

višinski gabariti, oblika, naklon in kritina strehe

objekt – C1

- 3K+P+3, del 3K+P+3+TE
- tlorisna oblika zrcalne črke L maks. dimenzij 27.0 x 35.6 m
- streha ravna, proti Njogoševi je dopustna tudi izvedba strehe z naklonom 45°.
- višina parapetnega venca strehe 13.90 oz. 16.90 m

objekt – C2

- 3K+P+3+TE
- tlorisna oblika pravokotnika zarotirane črke L maks. dimenzij 22.2 x 23.7 m
- streha ravna, proti Njogoševi je dopustna tudi izvedba strehe z naklonom 45°.
- višina parapetnega venca strehe 16.30 m

objekt – C3

- 3K+P
- tlorisna oblika pravokotnika dimenzij 12.6 x 12.8 m
- streha ravna
- višina parapetnega venca strehe 13.90 m.

12. člen

FUNKCIONALNA ENOTA 3

Funkcionalna enota 3 predstavlja severozahodni del ob Friškovcu do Maistrove ulice. Ureditveni načrt tu predvideva odstranitev treh stanovanjskih objektov s pomožnimi objekti ter izgradnjo večstanovanjskega objekta D (gabariti: 3K+P+3, osrednji 3K+P+2) z možnostjo mirne dejavnosti v pritličju.

Načrtovani objekti so dostopni s Friškoveca ter preko pešpoti. Parkiranje je v sklopu podzemne garaže pod celotno gradbeno parcelo funkcionalne enote 3.

Zbirno mesto za komunalne odpadke bo locirano vzhodno od objekta A.

OBJEKT D

skupno število enot – objekt D

površina načrtovanih poslovnih prostorov	150 m ²
max. število načrtovanih stanovanjskih enot	32

GABARITI

višinski gabariti, oblika, naklon in kritina strehe

objekt – D1

- 3K+P+3
- tlorisna oblika pravokotnika dimenzij 19.5 x 14.2 m
- streha ravna
- višina parapetnega venca strehe 13.30 m

objekt – D2

- 3K+P+2, del 3K+P+3
- tlorisna oblika pravokotnika dimenzij 19.2 x 14.2 m
- streha ravna
- višina parapetnega venca strehe 10.3 oz. 13.30 m

objekt – D3

- 3K+P+3
- tlorisna oblika pravokotnika dimenzij 19.5 x 14.2 m
- streha ravna
- višina parapetnega venca strehe 13.30 m.

13. člen

FUNKCIONALNA ENOTA 4

Funkcionalna enota 4 predstavlja jugovzhodni del ob Njogoševi cesti in Prisojni ulici. Ureditveni načrt tu predvideva odstranitev vogalnega večstanovanjskega objekta in pomožnih objektov, pritličnega poslovnega objekta, adaptacijo in rekonstrukcijo večstanovanjskega objekta Prisojna 5 ter izgradnjo večstanovanjskega objekta E (gabariti: osrednji 3K+P+3+TE, severni del 3K+P+3, zahodni del - obstoječi K+P+1+M) z možnostjo mirne dejavnosti v pritličju. Objekt E2 se nasloni na vzhodno fasado objekta E3 (Prisojna 5). Terasna etaža lahko zavzema maksimalno 80% tlorisne površine tipične etaže. Terasna etaža proti Njogoševi cesti mora biti pomaknjena navznoter vsaj za 3 m.

Načrtovani objekt je dostopen s Prisojne ulice ter preko pešpoti, parkiranje je v sklopu podzemne garaže pod severnim in vzhodnim delom gradbene parcele funkcionalne enote 4 ter na terenu ob objektu E.

Zbirno mesto za komunalne odpadke bo locirano ob parkirišču severno od objekta E.

OBJEKT E

skupno število enot – objekt E

površina načrtovanih poslovnih prostorov	323 m ²
max. število načrtovanih stanovanjskih enot	50

GABARITI

višinski gabariti, oblika, naklon in kritina strehe

objekt – E1

- 3K+P+3, del 3K+P+3+TE
- tlorisna oblika zrcalne črke L maks. dimenzij 23.7 x 39.8 m
- streha ravna, proti Njogoševi je dopustna tudi izvedba strehe z naklonom 45°.
- višina parapetnega venca strehe 13.90 oz. 17.2 m

objekt – E2

- 3K+P+2
- tlorisna oblika pravokotnika dimenzij 5.3 x 14.2 m
- streha ravna
- višina parapetnega venca strehe 10.90 m

objekt – E3 - obstoječi

- K+P+1+M
- tlorisna oblika obstoječa maks. dim. 23.9 x 17.2 m
- streha dvokapnica, naklon 35°, kritina opečni zareznik
- višina kapi in slemen – obstoječa.

14. člen

FUNKCIONALNA ENOTA 5

Obstoječi stanovanjski objekti F, G in H na jugozahodni strani kareja se ohranijo.

Parkiranje je na terenu na funkcionalnem zemljišču objektov.

Zbirna mesta za komunalne odpadke so obstoječa.

Na obstoječih objektih je možno izvajati redna in investicijska vzdrževalna dela ter rekonstrukcijski posegi.

Obstoječi poslovni objekt I – »Chemo« se adaptira. Na vzhodni strani objekta se uredi nivojsko parkirišče, ki se preko obstoječega podhoda navezuje na Maistrovo ulico.

OBJEKTI F, G, H, I – obstoječi

Objekti F, G, H so stanovanjski, objekt I pa posloven.

skupno število enot

število načrtovanih stanovanjskih enot	obstoječe
skupna površina stanovanj	cca 8640 m
skupna površina poslovnih prostorov	cca 2900 m

V. POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE

15. člen

Predvidena ureditev obodnih cest

Friškovec se preuredi v enosmerno ulico v smeri proti Njogoševi cesti. Vozišče bo širine 4.50 m. Predvideno je obojestransko vzdolžno parkiranje.

Med objektom C in D se izvede uvoz za potrebe intervencije ter dovoza na parkirišča na terenu. Hodnik za pešce na severni strani Friškovca bo širine 1.80 m, na južni strani pa dvojen; ob cesti širine 1.70 m z vmesno zelenico z drevjem ter hodnikom za pešce ob objektu C in D z javnim programom v pritličju.

16. člen

Interne ceste in navezava na obodni cestni sistem

Funkcionalna enota F1

Predvidena objekta A in B se bosta prometno navezovala na Njogoševno cesto. Izvede se uvozno izvozna klančina v klet – garažo širine 6.00 m, ki bo pozneje napajala tudi kleti vseh ostalih objektov (C, D in E). Severno od uvoza na klančino je predviden dodaten priključek na Njogoševno cesto, vendar samo za potrebe urgence, dovoza komunalnih služb ter kolesarski in peš promet. Promet z motornimi vozili tu ne bo mogoč.

Uvoz v garažo iz Njogoševe ceste služi za vse faze, zato je treba pred izdajo gradbenega dovoljenja za objekte prve skleniti pogodbo o služnosti za uporabo tega uvoza za potrebe realizacije vseh naslednjih faz ter pravico izvedbe navezav garaž vseh naslednjih faz na garažo, ki bo izvedena v prvi fazi ter jo najkasneje ob realizaciji prve faze vpisati v zemljiško knjigo.

Funkcionalna enota F2

Predvideni objekt C se bo prometno navezoval na Njogoševno cesto, oz. na skupno klančino v klet, ki se izvede v funkcionalni enoti 1.

Funkcionalna enota F3

Parkirišča v kleti objekta D se bodo napajala z Njogoševe ceste preko skupne klančine. Dovoz širine 5.00m bo služil tudi za potrebe komunalnih vozil in intervencije.

Funkcionalna enota F4

Parkirišča v kleti objekta E se bodo napajala z Njogoševe ceste preko skupne klančine, dovoz do parkirnih mest na terenu, na severni strani objekta E pa bo mogoč s Prisojne ulice. Dovoz širine 3.50 m bo služil tudi za potrebe komunalnih vozil in intervencije.

17. člen

Poti pešcev in kolesarjev

Po Friškovcu je predvidena ureditev za pešce, kolesarski promet se bo odvijal skupaj z motornim prometom v smeri vožnje po vozišču.

V notranjosti kareja bodo poti z izjemo intervencije in komunale namenjene le pešcem.

Dostop z Njogoševe ceste bo namenjen le pešcem in komunalnim vozilom.

Dovoz z dostavnimi, intervencijskimi vozili in komunalnimi vozili

Dostava z motornimi vozili do objektov v notranjosti kareja na nivoju terena ni dopustna. Dostava za dejavnosti orientirane proti obodnim cestam se bo vršila s teh cest.

18. člen

Do vsakega od predvidenih objektov v okviru območja urejanja bo zagotovljen dovoz z intervencijskimi vozili preko obodnih cest in notranje intervencijske poti širine min. 3.00 m. V sredini funkcionalne enote 1 se predvidi razširitev (širina = 5.00 m) za delovanje gasilskega vozila. V prvi fazi bo intervencija možna z obodnih cest in notranjih intervencijskih poti, tako da bo na vsakem objektu mogoče posredovati iz dveh fasadnih strani.

Upoštevati je potrebno določila iz 8., 22., 23, 28. in 30. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 71/93).

19. člen

Pogoji za ureditev prometnih površin

Območja pešcev morajo biti dostopna funkcionalno oviranim osebam. Prostostoječe ovire (drogovi, korita za rože, stojala, itd.) v kolikor so neizogibne, je treba od okolja ločiti z močno zaznavnimi kontrasti, tudi barvno poudariti.

V prostor štrleče ali viseče ovire (izvesne table, markize, neprometni znaki, itd.) je treba namestiti min. 240 cm nad tlemi.

Površinsko obdelavo je treba izvesti ravno, trdo in nedrsno. Vse robove je potrebno izvesti otipljive za slepe. Stopnice, klančine, vhode v stavbe in neizogibne ovire je treba nakazati s spremenjeno površinsko obdelavo.

Zunanje klančine ne smejo imeti naklona več kot 1:12 oz. 8%, v izjemnih primerih 1:8 – 12%, če je klančina nadkrita in kjer funkcionalno ovirana oseba lahko računa s tujo pomočjo, širina min 1.20 m, optimalno 1.80 m. Dolge klančine je treba prekiniti z vodoravnimi počivališči dolžine 1.50 m. Na začetku in na koncu klančine je potrebno izvesti vodoravni manevrirni prostor. Zunanje stopnice je potrebno graditi čvrsto ter iz nedrskih materialov. Dolga stopniščna ramena je treba po 10 stopnicah prekiniti s podesti – počivališči.

Oblikovanje stopnic je treba izvesti v razmerju višine proti globini (optimalno 14-15 cm : 35-33 cm), nastopna ploskev pa ne sme previsevati. Klančine in stopnice je treba na obeh straneh opremiti z držaji v višini 0.90 – 1.00 m, okroglega profila $2r = 4$ cm. Držaje pri ograjah je potre no izvesti tako, da na začetku in koncu stopnic oz. klančine previsevajo za 0.30 m in so kontrastnih barv.

Pločnik je minimalne širine 1.60 m, optimalne pa 1.80 m. Izogibališče (prostor za srečanje, križanje dveh oseb na invalidskem vozičku) je treba izvesti širine 1.80 m, na razdalji do max. 50 m. Pešpot mora biti ločena od vozni površin – tudi od kolesarske steze – vsaj s 3 cm visokim robom. Pri prehodih za pešce je treba izvesti poglobitev robnika po vsej širini prehoda. Višinska razlika med cestiščem in pločnikom je največ 1cm, naklon pa ne večji od 6%, oz. razmerje višine:dolžini 1:16. Širina invalidskega parkirnega mesta je 3.50 m, brez naklona, označeno z mednarodnim znakom dostopnosti. Dostop na parkirišče in ureditev mora biti prilagojena osebi na invalidskem vozičku. Na manjšem parkirišču je potrebno urediti 1 parkirno mesto, pri večjih pa 5 invalidskih parkirnih mest / 100 parkirnih mest. Avtomatske plačilne naprave morajo biti uporabne tudi za ljudi na invalidskem vozičku.

20. člen

Parkiranje

Pogoj za novogradnjo je zagotovitev potrebnega števila parkirnih mest znotraj funkcionalne enote, glede na namembnost prostorov:

stanovanjski del	1,5 parkirno mesto /stanovanje
poslovni prostori	1 parkirno mesto /30-40 m ² BEP
+ 10% za obiskovalce.	

Parkirišča je potrebno zagotoviti v sklopu lastnega funkcionalnega zemljišča, v lastni podzemni garaži ali objektu.

V vseh funkcionalnih enotah namenjenih gradnji so predvidene garaže v kleti. Na terenu se predvidi le manjše število parkirišč, ki se namenijo obiskovalcem.

VI. POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE

21. člen

Komunalno urejanje

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 energetske infrastrukturno omrežje,
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih površinah,
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov po njegovem zemljišču,
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno,
- dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov in objektov 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.

Za realizacijo predvidene gradnje mora investitor zagotoviti obnovo in dograditev komunalno energetskega omrežja tudi izven obravnavanega območja urejanja v skladu s pogoji upravljavcev teh vodov, ki so navedeni v nadaljevanju.

VODOVOD

Obstoječe vodovodno omrežje poteka po Maistrovi ulici, Prisojni ulici in Njgoševi cesti, ki so bili večinoma zgrajeni v dvajsetih letih prejšnjega stoletja.

Predvidena je obnova vodovoda NL DN 100 v Prisojni ulici, PVC d 110 v ulici Friškovec in vodovoda LŽ DN 80 v severno-zahodnem delu Njgoševe ceste.

Vsi obravnavani objekti bodo priključeni na obnovljene vodovode.

Za obnovo vodovoda po ulici Friškovec, Prisojni ulici in Njgoševi cesti je izdelana projektna naloga št. 2205V, 2880K: Obnova vodovoda in kanalizacije v ureditvenem območju CO 5/7 – CHEMA, junij 2003, JP Vodovod – Kanalizacija.

Za obnovo vodovoda po obravnavanem delu Njgoševe ceste je izdelana projektna naloga št. 2210V, 2888K: Obnova vodovoda in kanalizacije zaradi rekonstrukcije Njgoševe ceste, januar 2004, JP Vodovod – Kanalizacija.

KANALIZACIJA

Obstoječe kanalizacijsko omrežje je zasnovana v mešanem sistemu. Za odvod komunalne odpadne in padavinske vode. Strešne vode se odvajajo v kanalizacijo. V skladu s projektom št. 560/00, ki ga je izdelal Kono d.o.o. se predvidi izgradnja novega mešanega kanala DN 600, ki bo potekal po Maistrovi ulici. Kanalizacijo poteka tudi po Njogoševi ulici (obnova kanala bo potekala v fazi obnove Njogoševe ceste), Prisojni ulici in Friškovecu. V sklopu predvidene ureditve je potrebno obnoviti kanala po ulici Friškovec ter Prisojni ulici.

Vsi objekti se navežejo na javno kanalizacijsko omrežje ki poteka po obodnih ulicah (gravitacijski priključek). Odtoke iz kleti je potrebno voditi preko kletnega črpaljšča.

Odvajanje padavinskih voda:

Padavinske vode, ki odtekajo s strešnih površin objektov je treba ponikati v ponikovalnice (če to dovoljuje teren), ki morajo biti locirane izven vplivnih območij povoznih površin ter jih je potrebno hkrati maksimalno zaščititi.

Padavinske vode s streh in tlakovanega dvorišča se tudi vodijo v kanalizacijo.

Padavinske odpadne vode, ki odtekajo iz utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin, se lahko ponika preko lovilca olj, ki ga je potrebno redno vzdrževati. Predlaga se centralni lovilec olj.

Za obnovo kanala po ulici Friškovec, Prisojni ulici in Njogoševi cesti je izdelana projektna naloga št. 2205V, 2880K: Obnova vodovoda in kanalizacije v ureditvenem območju CO 5/7 – CHEMA, junij 2003, JP Vodovod – Kanalizacija.

Za obnovo kanala po obravnavanem delu Njogoševe ceste je izdelana projektna naloga št. 2210V, 2888K: Obnova vodovoda in kanalizacije zaradi rekonstrukcije Njogoševe ceste, januar 2004, JP Vodovod – Kanalizacija.

ELEKTRO ENERGETSKO OMREŽJE

V funkcionalni enoti 5 je v obstoječem objektu Chemo zgrajena transformatorska postaja TP 341 Maistrova 10. V transformatorski postaji je vgrajen transformator 630 kVA.

Pri izdelavi projekta elektrifikacije obravnavanega območja bo potrebno upoštevati gradnjo objektov v več fazah. Za nadomeščanje obstoječega omrežja bo potrebno predvideti nekaj začasnih rešitev ter končno rešitev, ki bo omogočila dobavo električne energije objektom, ki so med ulicama Friškovec in Masarykovo ulico.

V severnem pločniku ob Prisojni ulici in v zahodnem pločniku ob Njogoševi cesti je položen 110 kV kabel, ki povezuje razdelilni transformatorski postaji 110/10 kV RTP CENTER – RTP ŽALE. Kabel je izrednega pomena zato ne sme biti poškodovan ali ogrožen z izvajanjem gradbenih del. Objekt E1 - E2 - E3, ki bo imel 3 kleti, je predviden tik ob 110 kV kablu.

Z rušenjem obstoječih objektov in gradnjo novih večjih in višjih objektov v območju CO 5/7 Chemo se bo povečala naročena moč za 2500 kW.

Poleg obstoječe transformatorske postaje TP 341 Chemo Maistrova 10, ki je zgrajena v obstoječem objektu Chemo, bo potrebno zgraditi še dve novi transformatorski postaji.

Transformatorski postaji bosta zgrajeni v funkcionalnih območjih F1 in F2. Prva transformatorska postaja bo zgrajena v kletni etaži objekta B v prvi fazi gradnje. Druga transformatorska postaja pa bo zgrajena v kletni etaži objekta C v drugi fazi gradnje. Na to transformatorsko postajo bosta priključena objekta C in D, delno tudi A.

Osnovno napajanje bo iz razdelilne transformatorske postaje RTP 110/10 kV CENTER, rezervno pa iz RP Likojarjeva.

Projektant nizkonapetostnega omrežja mora predvideti položitev priključnih kablov znotraj obravnavanega območja od transformatorskih postaj do priključnih kabelskih omaric. Med transformatorskimi postajami mora predvideti tudi dvostranske nizkonapetostne kabelske povezave.

Potek nove kabske kanalizacije je prikazan v dveh variantah. Obe varianti bo potrebno preveriti v lokacijskem postopku in ju uskladiti s potekom ostalih komunalnih vodov. Končna varianta poteka kabske kanalizacije bo izbrana potem, ko bo ugotovljena možnost gradnje kabske kanalizacije na določeni trasi.

PLINOVODNO OMREŽJE

Sekundarno plinovodno omrežje je na obravnavanem območju v celoti zgrajeno in sicer na Maistrovi in Prisojni ulici ter Njogoševi cesti. V novopredvidenih stanovanjskih objektih ni predvidena uporaba zemeljskega plina za kuhanje. V primeru potrebe posameznih uporabnikov poslovnih prostorov za uporabo plina za potrebe kuhanja ali tehnologije, je predvidena priključitev na sekundarni plinovod preko novega hišnega plinskega priključka ali ustreznosti obstoječega priključka odstranjenega objekta.

Uporaba plina za hlajenje poslovnih delov objektov namesto elektrike je možna na podlagi odločitve investitorja.

Z odstranitvijo obstoječih objektov, bodo ukinjeni tudi obstoječi hišni plinski priključki teh objektov. Stroški ukinitve priključkov bremenijo investitorja.

VROČEVODNO OMREŽJE

V novopredvidenih objektih je predviden daljinski sistem oskrbe s toploto za potrebe ogrevanja stanovanj in poslovnih prostorov, prezračevanja poslovnih prostorov in pripravo tople sanitarne vode za stanovanja. Glede na namembnost poslovnih prostorov – lokalov je predvidena priprava sanitarne vode lokalno. V primeru nakupa večjih površin poslovnih prostorov, je predvidena možnost izvedbe centralne priprave tople sanitarne vode tudi preko daljinskega sistema oskrbe s toploto. Objekti oziroma toplotne postaje bodo priključene preko novih vročevodnih priključkov na novo sekundarno vročevodno omrežje daljinskega ogrevanja temperaturnega sistema primarja 130/70°C, ki bo po gradnji prešlo s pogodbo v upravljanje podjetju Energetika Ljubljana d.o.o..

Vsaka od hišnih postaj bo imela predvideno svojo temperaturno regulacijo v odvisnosti od zunanje temperature in svojo meritev toplote. Predvidi se priklop na obstoječi sekundarni vročevod DN200, ki poteka po Maistrovi ulici.

Celotni razvod sekundarnega vročevoda s priključnimi vročevodi do posameznih postaj bo potekal pod stropom K1 do posameznih toplotnih postaj. Predvidi se neovirano dograjevanje vročevodnega omrežja glede na predvideno faznost gradnje.

Priključna vrednost objektov v končni fazi je ocenjena na 1.600 kW.

Po posameznih objektih naj se izvedejo ločene samostojne toplotne postaje za stanovanjski in poslovni del.

Pri dimenzioniranju toplotnih postaj novih objektov je potrebno upoštevati temperaturni režim na primarni strani 110/60°C ter tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter priključitev stavb na vročevodni sistem.

Priklop na obstoječe vročevodno omrežje oziroma zamenjava obstoječega vročevodnega priključka je možno izvesti v času izven ogrevalne sezone po predhodnem dogovoru z Energetiko Ljubljana d.o.o. in v dogovoru z lastniki objektov Maistrova 8, 8A in 10. Stroški zamenjave vročevoda bremenijo investitorja.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za izvedbo naprav sistema daljinskega ogrevanja se mora upoštevati tudi Idejna rešitev za priključitev novopredvidenih objektov »Njogošev kvart« v območju urejanja CO 5/7 Chemo, Ljubljana na daljinski sistem oskrbe s toploto in plinom, dopolnitev avgust 2003.

JAVNA RAZSVETLJAVA

Obstoječa javna razsvetljava poteka po vseh obodnih cestah obravnavanega območja, v glavnem kot zračni vod.

Vse javne površine nove ureditve je treba ustrezno osvetliti. Razsvetljava skupnih funkcionalnih površin se izvede neodvisno od sistema javne razsvetljave.

Napajanje načrtovane razsvetljave bo izvedeno iz novega prižigališča.

Svetlobna telesa morajo biti ustrezno locirana, tipska in ustrezne višine.

Osvetlitev javnih zunanjih površin mora biti dobra, enakomerna in nebleščeča. Postavitev svetil pa je treba izvesti tako, da lahko rabi kot orientacijski oz. usmerjevalni pripomoček ljudem s prizadetostjo vida.

TELEFONSKO OMREŽJE

Na obravnavanem območju je zgrajeno Telekom kabelsko omrežje, ki je delno zračne in delno zemeljske izvedbe, na obodnih cestah delno tudi v kabelski kanalizaciji.

Celotno območje se napaja iz nadrejene telefonske centrale TC Center II (Cigaletova).

Za potrebe ustreznega napajanja načrtovanih kapacitet novih objektov v območju urejanja CO 5/7 CHEMO je potrebno v celoti zgraditi novo telekomunikacijsko in kabelsko komunikacijsko omrežje znotraj območja za vse nove objekte, medtem ko bodo obstoječi objekti, ki se ne rušijo, napajani po obstoječih odcepkih iz obstoječe kabelske kanalizacije.

Celotno omrežje je v kabelski kanalizaciji, na posameznih relacijah poteka v kletni etaži objekta.

Znotraj območja urejanja se obstoječi objekti funkcionalne enote F5 (Maistrova 8, 10 in Prisojna 1, 3) ne spreminjajo in tudi obstoječi telekomunikacijski priključki niso prizadeti.

Ostali obstoječi objekti znotraj funkcionalnih faz 1, 2, 3 in 4 se odstranijo, obstoječe telekomunikacijsko omrežje na tem območju se odstrani.

Skupne načrtovane potrebe so 1000 priključnih parov.

Gradnja pomožnih telekomunikacijskih objektov mobilnega telekomunikacijskega omrežja ni dovoljena.

KABELSKI KOMUNIKACIJSKI SISTEM

Na območju novega naselja v območju urejanja bo zgrajen nov kabelski komunikacijski sistem za prenos TV, radijskih in podatkovnih signalov.

Sistem bo grajen s koaksialnimi ali optičnimi telekomunikacijskimi kablji in opremo. Vrsto sistema, dimenzioniranje opreme in programske vsebine se določi glede na dogovor uporabnikov s ponudnikom/upravljavcem kabelskega komunikacijskega sistema.

HLAJENJE OBJEKTOV

Dovoljeno je individualno hlajenje obstoječih in novih stanovanjskih in poslovnih objektov ali delov objektov. Postavitev klimatskih naprav na fasade objektov ni dopustna, zato naj v novopredvidenih objektih projektant predvidi poseben prostor za namestitev klimatskih naprav.

VII. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

22. člen

VAROVANJE NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE

Na obravnavanem območju ni evidentiranih objektov in območij naravne dediščine ter zavarovanih območij. Z vidika ohranjanja narave niso potrebni posebni ukrepi.

Območje urejanja CO 5/7 Chemo pa je zavarovano kot območje urbanistične dediščine, objekt Prisojna 5 pa je dodatno uvrščen na seznam kulturne dediščine.

V fazi projektiranja je potrebno naročiti izdelavo spomeniško varstvene valorizacije objektov in območja, ki je predmet obdelave in pridobiti natančne smernice.

VAROVANJE ZRAKA

Načrtovani poseg pomeni ureditev delno že obstoječega stanovanjskega naselja z zelenimi površinami, dodatnimi parkirnimi mesti in celotno komunalno infrastrukturo. Predvideno je sicer povečanje števila parkirnih mest, glede na prometno obremenjenost obodnih cest, predvsem Njogoševe. Povečana kapaciteta parkirišč, glede na obstoječe stanje, ne predstavljajo znatnega poslabšanja kvalitete zraka. Predvideno je ogrevanje s priključitvijo na vročevod, kar zagotavlja, da se bo obstoječe stanje, kar se tiče emisij zaradi ogrevanja, poboljšalo.

VAROVANJE VODE

Po Odloku o varstvu pitne vode (Uradni list SRS, št. 13/88) se celotna obravnavana lokacija nahaja na območju 3. varstvenega pasu črpališč pitne vode z blagim režimom varovanja.

Gradnja predvidenih stanovanjsko poslovnih objektov ne predstavlja večje nevarnosti za onesnaženje vode.

Upoštevati je potrebno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS, št.35/96).

Za stanovanjske objekte z javnim programom v pritličju bo potrebno sproti pridobiti mnenje Inštituta za varovanje zdravja o ustreznosti in eventualnih pogojih izvedbe.

V kleti, kjer obstaja možnost izlitja motornega olja iz vozil na prometnih površinah, morajo biti površine primerno urejene.

ODVOZ SMETI

Zbirna in odjemna mesta komunalnih odpadkov za skupine objektov oz. za posamezne objekte bodo na funkcionalnih zemljiščih objektov, kjer je omogočen dostop komunalnih vozil.

Upoštevati je potrebno pogoje pravilnika, ki ureja ravnanje z odpadki ter ostale predpise s področja ravnanja z odpadki.

ELEKTROMAGNETNO SEVANJE

Območje urejanja, CO 5/7 Chemo, se uvršča v območje s I. stopnjo varstva pred sevanjem, to je območje, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem (trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim).

Ker nobena od obstoječih oz. predvidenih TP ne predstavlja večje ali celo prekomerne obremenitve za okolje ocenjujemo, da obravnavana lokacija oz. območje z elektromagnetnim sevanjem ne bo prekomerno obremenjeno.

VARSTVO PRED HRUPOM

Glede na plansko in dejansko rabo prostora se območje nameravanega posega in neposredna okolica, skladno z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95, 66/96), uvrščata v območje s III. stopnjo varstva pred hrupom (III. območje), to je območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa (trgovsko-poslovno-stanovanjsko, ki je hkrati namenjeno bivanju oziroma zgradbam z varovanimi prostori in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim). Dnevna in nočna raven hrupa ne smeta presegati kritične ravni, ki sta določeni z uredbo, ki ureja varstvo pred hrupom v naravnem in življenjskem okolju, tudi če posamezni vir presega mejno raven za vir hrupa.

Poleg določb zakona, ki ureja varstvo pred hrupom v naravnem in življenjskem okolju ter uredbe, ki ureja varstvo pred hrupom oz. določbe v zvezi s preprečevanjem prekomernega hrupa, je treba upoštevati tudi uredbo, ki ureja hrup zaradi cestnega in železniškega prometa.

XIII. POGOJI ZA ZAŠČITO PRED POŽAROM

23. člen

INTERVENCIJSKE POTI IN POVRŠINE

V okviru območja urejanja bo do vsakega objekta zagotovljen dovoz z intervencijskimi vozili preko obodnih cest in notranje intervencijske poti širine min. 3.00 m. V sredini funkcionalne enote 1 se predvidi razširitev na širino 5.00 m za delovanje gasilskega vozila. V prvi fazi bo intervencija možna z obodnih cest in osrednjega dvoriščnega prostora.

Upoštevati je potrebno ustrezna določila zakona, ki ureja varstvo pred požarom ter določila odloka, ki ureja uporabo slovenskega nacionalnega standarda SIST DIN 14090.

Vse vozne površine morajo biti dimenzionirane na 9 ton osnega pritiska. Del zelenih površin ob intervencijskih poteh se lahko nameni zagotovitvi ustreznih radijev urgentnih poti v izvedbi, ki dopušča ozelenitev teh površin. Zasaditve med intervencijskimi potmi in objekti so lahko izvedene kot grmovnice. Drevje je lahko zasajeno 2 m stran od intervencijske poti.

HIDRANTNO OMREŽJE

Zgrajeno mora biti krožno protipožarno hidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov, na razdalji 70-80 m.

IX. TOLERANCE

24. člen

Za vertikalne gabarite objektov velja toleranca ± 0.5 m, za horizontalne gabarite objektov pa velja toleranca – 2 m.

Za višinsko regulacijo terena velja toleranca ± 0.5 m.

X. FAZNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

25. člen

Ureditveni načrt se lahko izvaja fazno po funkcionalnih enotah. Realizacija objektov v funkcionalni enoti 1 je predpogoj za predvideno novogradnjo v ostalih funkcionalnih enotah. Zaključeno fazo predstavljajo objekti z zunanjo ureditvijo ter prometno in komunalno infrastrukturo.

XI. OBVEZNOST INVESTITORJEV

26. člen

Glede na to, da se zazidalni načrt izvaja po fazah, je investitor dolžan zavarovati in ustrezno zaščititi sosednje objekte, ki se ohranjajo. Pred gradnjo je potrebno ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posedkov.

Investitor gradnje posamezne stavbe je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je le-ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo.

XII. KONČNE DOLOČBE

27. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v Občini Ljubljana Center (Uradni list SRS, št. 13/88, 21/90 in Uradni list RS, št. 16/91, 35/92, 15/93, 61/94, 34/96, 22/98, 68/99, 77/02, 69/03), ki se nanašajo na območje CO 5/7 Chemo.

28. člen

Ureditveni načrt je stalno na vpogled pri:

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

29. člen

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

Številka:

Ljubljana, dne

Županja
Mestne občine Ljubljana
Danica Simšič

OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA O UREDITVENEM NAČRTU ZA OBMOČJE UREJANJA CO 5/7 CHEMO

I. PRIPOMBE IN MNENJA, DANA K OSNUTKU AKTA

1. Osnutek Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja CO 5/7 Chemo je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na svoji 19. izredni seji dne 9. februarja 2004 in ga, skupaj s pripombami in mnenji iz razprave, sprejel.

Pri oblikovanju predloga odloka **je bilo upoštevano** mnenje Odbora za urbanizem, ki ga je na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana podal g. Jože Zagožen.

- Predlog, da investitorji plačajo del stroškov obodne infrastrukture

MNENJE (Odbor za urbanizem, g. Jože Zagožen): Odbor je obravnaval ta osnutek odloka in menimo, da gre za primer sistematičnega urejevanja določenega področja, s fazami rušitev in novogradenj. S tem, da bi bilo dobro, če bi se sklenile pogodbe z investitorji, da bi na nek način prispevali tudi kasneje k obodni infrastrukturi, ki bo potrebna tudi prenove, ko bo vsa stvar zaživela. Tako, da bi tudi na tem področju – in si torej finančno – sodelovali. Da nebi šlo to v breme mesta. Sicer pa podpiramo.

Stališče:

Mnenje je upoštevano v 21. členu, kjer se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»Za realizacijo predvidene gradnje mora investitor zagotoviti obnovo in dograditev komunalno energetskega omrežja tudi izven obravnavanega območja urejanja v skladu s pogoji upravljalcev teh vodov, ki so navedeni v nadaljevanju.«.

Pri oblikovanju predloga odloka pa **nista bili upoštevani** naslednji pripombi podani v razpravi na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana, iz spodaj navedenih stališč:

- Pripomba na uvoze v parkirno hišo iz Njogoševe ceste in predlog uvozov iz Friškovca in Prisojne ulice

PRIPOMBA (g. Miha Jazbinšek): Malce bi opozoril na to, da je ta uvozno izvozen sistem delan na Njogoševo, ne? Njogoševa bo pa en zahteven koridor, ne? Tam so itak dileme, al dvopasovna, al štiripasovna, tramvaj in tako naprej. Tako, da bi jaz svetoval, da se da teža na uvoze na Friškovcu. Ali pa iz Prisojne. Oziroma na Friškovcu. Se mi zdi, da je ta etapnost narejena tako, da seveda ni treba v prvi fazi niti ene – rekel bi – pa niti ne te dostojne hiše na Friškovcu porušit, ampak gre seveda ravno za to, ker je ta parcela Chema vsa na voljo naenkrat, ne? Notr, točno tam iz – iz Njogoševe, kjer je – kjer je to mal sporno. No, bojim se, da investitor v prvi fazi je tisti, ki je sposoben, ne? To stvar narediti. Druge faze so vse – itak se bojo zraven priključevale. In je seveda tud istočasno ta uvoz tle porabil. Jaz mislim, da bi uvoz moral bit iz Friškovca, ker tu znajo bit v bodočnosti... To je mestni obroč. Mestni obroč – Njogoševa in – To bi bile lahko neke zadrege, da je tu not uvoz. Hvala lepa.

Stališče:

Zahteva ni upoštevana. Priključek je bil prometno preverjen in dimenzioniran na osnovi strokovnih podlag. Prometno študijo je izdelal CITY STUDIO d.o.o. in je sestavni del ureditvenega načrta. Pri preveritvi so bili upoštevani najbolj neugodni pogoji priključevanja na rekonstruirano enosmerno Njogoševo cesto v prognoznem letu 2023. Prognozni parametri križišča so pozitivni.

- Pripomba o določitvi javnih površin, opredelitvi stroškov povezanih z javnimi površinami in predlog za vključitev investitorjev k prispevanju sredstev za javne površine

PRIPOMBA (G. Janko Moderndorfer): V tem osnutku odloka, seveda pri sami obrazložitvi, na zadnji strani, je seveda sestavni del tudi ocena finančnih in drugih posledic, kjer zelo jasno piše, da sprejem Odloka o ureditvenem načrtu nima nobenih neposrednih finančnih posledic za Mesto.

Pa vendar bi jaz do faze predloga prosil predlagatelja, da glede na to, da skoraj ne morem verjeti, da nobene javne površine ni, glede na to, da sama infrastruktura in to, kar je pravzaprav že odbor, v bistvu razpravljaj. Da se zelo jasno opredeli v primeru, se pravi – tega – te spremembe – kakšni so pravzaprav – ne finančne posledice, oziroma tisto, kar pravzaprav po navadi največkrat nastane. Glede na to, da smo vsi zainteresirani, da investitorji v takšna področja – mislim, glede na to, da to se prodaja potem na prostem trgu – da moramo biti zainteresirani, da tudi s svojimi sredstvi prispevajo k ureditvi pri javnih površinah.

Stališče:

V notranjosti kareja javne površine niso predvidene. Zelene površine in otroško igrišče je namenjeno načrtovanim stanovanjem in je internega značaja.

Javne površine (1.644 m²) so le prometne površine na obodu in sicer hodnik za pešce vzdolž Njogoševe ceste (razširitev obstoječega cestnega prostora) in cestni prostor Friškovca (meja poteka po osi ceste).

Investitorji bodo sredstva prispevali v okviru komunalne infrastrukture in dodatnih parkirnih površin.

2. Pri oblikovanju predloga odloka sta **bili upoštevani tudi** pripombi dani na osnutek odloka, ki je bil javno razgrnjen v času od 5.1.2004 do 5.2.2004 z javno obravnavo z dne 20.1.2004, in sicer:

- **Pripombi glede ocene stroškov rušenja**

PRIPOMBI (G. prof. dr. Jože Marinko): V osnutku odloka je navedeno, da sprejem Odloka o Ureditvenem načrtu nima neposrednih finančnih posledic, omogočil pa bo preobrazbo nekdanj degradiranega območja tega dela mestnega središča. Gradivo je tudi zavajajoče glede stroškov, ki naj bi predstavljali samo rušenje objektov, nikjer pa ni upoštevana vrednost objektov – zakaj tako? (G. prof. dr. Jože Marinko): Pri oceni finančnih in drugih posledic je navedeno, da sprejem Odloka o Ureditvenem načrtu nima neposrednih finančnih posledic. Zelo zavajajoč pa je podatek o oceni stroškov za izvajanje Ureditvenega načrta. Navedeni so stroški rušenja in stroški novogradenj z zunanjo ureditvijo, ni pa navedena vrednost zemljišča in vrednost objektov, ki jih bo potrebno odkupiti, preden se bo gradnja sploh začela. Na kakšen način bo realiziran projekt, če lastniki zemljišč in objektov ne bodo z njim soglašali?

Stališče:

Navedeni pripombi sta upoštevane v prilogi odloka z naslovom »Ocena stroškov realizacije ureditvenega načrta« s tem, da je dodana postavka »rušenje obstoječih objektov«.

Pri oblikovanju predloga odloka pa **niso bile upoštevane** naslednje pripombe iz spodaj navedenih stališč:

- **Vprašanje glede predvidenega profila Njogoševe**

PRIPOMBA (G. Janez Herzog): Ali je Njogoševa cesta predvidena kot štiripasovnica. Ali je to še predvideno, ali je Predvidena kakšna drugačna ureditev.

Stališče:

Na osnovi idejnega projekta »Njogoševe cesta – vzhodni del notranjega cestnega obroča od Poljanske do Topniške ceste«, ki ga je oktobra 2001 izdelal City studio, je trenutno v izdelavi lokacijski načrt za rekonstrukcijo Njogoševe ceste. Predvidena je štiripasovna cesta z dvema ločenima pasovima za mestni potniški promet in dvema pasovima za enosmerni motorni promet v smeri proti severu. Ureditveni načrt upošteva tako pogoje obstoječega stanja kot tudi pogoje rekonstruirane Njogoševe in ostalih cest.

- **Pripombe glede predvidenih rušitev objektov, strokovne ocene rušitev, strokovne ocene posegov v prostor**

PRIPOMBE (G. prof. dr. Jože Marinko): Območje, ki ga ureja ureditveni načrt ni prazno, ampak je že pozidano. Osrednji del območja ima neprimerno gradbeno strukturo z neustrezno izrabo, kar je treba z novim načrtom izboljšati. Brez realne strokovne ocene in brez argumentov pa določa za rušenje objekte ob Njogoševi in Friškovcu. Zakaj te ocene ni?

Večina objektov, ki so na tem območju predvideni za rušenje, je bila pred kratkim strokovno obnovljena in vzdrževana in bi lahko ostali še najmanj 200 let. Na podlagi kakšne strokovne ocene lahko te objekte previdijo za rušenje?

Pristojni naj povedo, kaj je odločilno da vodi v takšno ureditev. Kot poznavalec in strokovnjak podajam tehen ugovor na osnutek odloka, da je premalo strokovnih in utemeljenih izhodišč.

(G. Janez Šinkovec): Zahtevati je treba, da se pridobijo iz urbanističnega vidika različna neodvisna strokovna mnenja in zaradi tega, ker projekt ne temelji na dovolj tehničnih in strokovnih podlagah, menim, da projekt še ni v fazi izvajanja nadaljnjih postopkov in ga je kot takega treba dopolniti z novimi strokovnimi ocenami.

(G. prof. dr. Jože Marinko): Ker je na obravnavanem območju določen stavbni fond, gre pri Ureditvenem načrtu za načrt prenove, čeprav se formalno ne imenuje tako. To pomeni, da Ureditvenega načrta ni mogoče delati z neko apriorno vizijo urbanista kaj naj bi na tem mestu stalo, ampak je treba najprej vsestransko valorizirati danosti konkretnega prostora. Pri tem gre po eni strani za materialno vrednost, po drugi strani pa za lastništvo, saj je večina stavb in zemljišč v privatni lasti. Zakaj se načrtuje rušenje stavb, ki so strokovno obnovljene in dobro vzdrževane, tako da lahko stojijo še vsaj 200 let?

Stališče:

Strokovne podlage za izdelavo ureditvenega načrta obsegajo variantne rešitve ureditve območja, prometno študijo, študijo varstva okolja, študijo osončenja in študijo požarne varnosti. Glede na heterogenost območja, značilnosti širšega prostora ter dolgoročno usmeritev k prednostnemu zgoščevanju pozidave znotraj mesta je bilo celotno območje prepoznano kot primerno za zgostitev pozidave. Zato je na mestu pomožnih, servisnih in manjših stanovanjskih objektov predvidena možnost zgoščevanja pozidanih površin. Zaradi razdrobljene lastniške strukture je bila posebna pozornost posvečena etapnosti izvajanja ureditvenega načrta, predvsem oblikovanju takšnih funkcionalno zaključenih celot, ki bodo omogočale, upoštevajoč tudi sedanjo lastniško strukturo, postopno in čimbolj neodvisno realizacijo posameznih etap.

- Vprašanja glede realnosti izvedbe in prisile lastnikov k prodaji objektov in le delne izvedbe ureditvenega načrta

PRIPOMBE (G. prof. dr. Jože Marinko): Na kakšen način se bo realiziral projekt, če lastniki ne bodo pristali na prodajo – iz predloženega gradiva to ni razvidno in se lahko smatra, da se lahko prisili lastnike, da prodajo?

V vseh sklopih je več lastnikov in če samo eden od lastnikov noče prodati, potem se projekt ne more realizirati, zato je vprašanje ali se bo realiziralo v sklopu 1. faze, če objekta A, ki meji na objekt ob Friškovcu, objekta pa investitor ne bo odkupil ter ali se bo realiziral objekt B, predviden v 2. fazi, če ne bodo odkupili Hafnerjevega objekta.

(G. prof. dr. Jože Marinko): Predlagani osnutek temelji na nepreverjenih izhodiščih in upravičeno se zastavlja vprašanje strokovnosti in realnosti, kdo bo to plačal, ker je čista utopija?

(G. Janez Šinkovec): Fazna gradnja ob hkrati izpostavljenem lastniškem problemu lahko povzroči, da bo v celoti realizirana samo prva faza – kaj to pomeni z urbanističnega pogleda, saj bo tako izpostavljen še en tujek, ki se razlikuje od okolice. Iz navedenega sledi, da ne gre za celovito urejanje območja CO 5/7 temveč za razbitje, in se na tak način lahko prisili posamezne lastnike, da prodajo svoje stanovanje, ker ne bodo več želeli živeti na tem območju.

Stališče:

Ureditveni načrt je zastavljen fazno. Posamezne faze so zastavljene glede na obstoječo parcelacijo, od tega je prva faza edina, ki se mora izvesti kot prva. Vsaka nadaljnja faza je popolnoma samostojna in neodvisna od ostalih. Za vse faze so določene parcele, ki so potrebne za njeno izvedbo ter objekti, ki jih je treba porušiti pred pričetkom gradnje posamezne faze. Brez pridobitve zemljišč in objektov izvedba posamezne faze ne bo mogoča. Pri določitvah posameznih funkcionalnih enot in s tem faz projekta so upoštevane lastniške meje in ekonomska opravičenost posega.

Glede na predvideno namensko rabo ni zakonske podlage za prisilne ukrepe za prodajo. S povečanjem izrabe površin pa je zagotovljena spodbuda za preureditev območja in realizacijo ureditvenega načrta.

- Pripombe, da so gabariti predvidenih objektov A in B neustrezni - preseganje gabaritov Njegoševe, osončenost, zračnost

PRIPOMBE (G. prof. dr. Jože Marinko): Oba objekta sta kot taka izrazita tujka, ker niso upoštevani gabariti, objekt B bo presegel gabarite na Njegoševi.

(Ga. Alenka Pengov): Moti višina objekta A, ki je last Hypo Leasinga, saj je predvideno pritličje + 5 etaž + terasa, ali so upoštevali osončenje, zračnost.

Stališče:

Gabariti znotraj območja urejanja nimajo enotnih značilnosti prav tako so tudi višinski gabariti ob Njegoševi precej heterogeni. Na vzhodni strani Njegoševe so tudi višji gabariti (Meksiko cca 15,5 m) kot so predvideni objekti znotraj ureditvenega načrta (P+3 – cca 13 m).

V okviru študij oziroma strokovnih preveritev, za ta ureditveni načrt, pa sta bili izdelani tudi študija varstva okolja in študija osončenja, s katero je bilo preverjeno osončenje za vsako posamezno fazo, kot tudi za končno ureditev.

- Vprašanje o ohranjanju objekta Prisojna 5

PRIPOMBA (Ga. Alenka Pengov): Zakaj se v okviru 4. faze ohranja objekt Prisojna 5?

Stališče:

Ohranitev objekta Prisojna 5 je pogojena s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, ki objekt Prisojna 5 uvrščajo na seznam kulturne dediščine.

- Vprašanje o presoji vplivov predvidenih posegov na obstoječe objekte, ki se ohranjajo

PRIPOMBA (Ga. Milka Mikolič): Objekt Maistrova 8 je star, tako kot večina na tem območju. Ali je narejena ocena, študija ali bodo posegi v neposredni bližini vplivali na stanje objektov oz. ali bodo prenesli vibracije in tresljaje, povezane z gradnjo in gradbiščem.

Stališče:

Po 26. členu odloka je investitor dolžan zavarovati in ustrezno zaščititi sosednje objekte, ki se ohranjajo. Pred gradnjo mora investitor ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posedanj ter izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je le-ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del.

- Pripomba na ohranjanje garažnih objektov

PRIPOMBA (Ga. Milka Mikolič): Zakaj garaže niso predvidene za rušenje, saj kot take v obstoječem stanju ne bodo sovpadale v okolico?

Stališče:

7. členu določa, da se pomožni objekti lahko odstranijo in dvorišče ustrezno uredi.

- Pripomba glede ukinjanja parkirnih mest na terenu

PRIPOMBA (Ga. Štefka Bašič): Na Maistrovi so sedaj parkirni prostori, sedaj pa bo na račun ureditve območja v precejšnji meri zmanjšano število parkirnih mest na površini, medtem ko bo za parkirna mesta v kletni garaži potrebno plačati. Smatra, da je v osnutku predvideno premalo parkirnih prostorov na površini in bi jih bilo potrebno zagotoviti več.

Stališče:

Ulica je javna površina in njena ureditev se podreja javnemu interesu.

Pri izdelavi projekta je bila posebej izpostavljena potreba po zagotovitvi zadostnega števila parkirnih mest tako za obstoječe, kot tudi nove stanovalce in nenazadnje za potrebe bližnje okolice. Zahtevano je bilo, da se zagotovi dodatna parkirna mesta, s katerimi bi delno omilili stanje divjega parkiranja na tem območju. Prva klet bo tako proti plačilu javno dostopna.

- Vprašanje o investitorju projekta in pripombe, da ureditev ni v javnem interesu temveč le v interesu privatnega sektorja

PRIPOMBI (G. prof. dr. Jože Marinko): Predlagani osnutek temelji na nepreverjenih izhodiščih in upravičeno se zastavlja vprašanje strokovnosti in realnosti, kdo bo to plačal, ker je čista utopija?

Ureditveni načrt za območje urejanja CO 5/7 Chemo je torej v ključnih točkah zgrajen na nepreverjenih izhodiščih, zato se pojavlja vprašanje strokovnosti in realnosti. Če je ta projekt le utopija, se sprašujem,

kdo ga je naročil in kdo ga je izdelal. Plačali ga bomo davkoplačevalci, kot smo na žalost že mnogo podobnih.

(G Janez Šinkovec): Urejanje tega območja ni v javnem interesu, temveč gre za servisiranje privatnega investitorja.

Stališče:

Naročnik in plačnik projekta je investitor Hypo Leasing. Kljub temu, da je pobuda za izdelavo ureditvenega načrta privatna, je gradnja stanovanj v mestnem središču tudi v interesu mesta, saj je v preteklosti mesto zaradi razvoja poslovnih dejavnosti v centru izgubljalo stanovanja in je tako na območju sedanje četrtne skupnosti Center upadalo število prebivalcev. V javnem interesu je tudi, da se obstoječi prostor smotrno izrabi. Zahteva po izdelavi ureditvenega načrta namesto veljavnih prostorskih ureditvenih pogojev je opredeljena v dolgoročnem planu. Tako prejšnja, kot tudi sedanja prostorska zakonodaja opredeljuje prostorske izvedbene načrte kot prostorske akte, ki se izdelajo praviloma za znanega investitorja, vendar pa se pri tem ni moč omejiti le na posamično parcelo, temveč je treba obravnavati neko zaključeno prostorsko enoto.

- *Vprašanje o časovni opredelitvi gradnje*

PRIPOMBI (Ga. Milka Mikolič): Kdaj je predvidena prva faza?

Stališče:

Glede na to, da predvidevamo sprejetje ureditvenega načrta sredi leta 2004 ni pričakovati pričetka gradnje pred pomladjo 2005.

- *Pripombe glede obveščanja javnosti*

PRIPOMBI (Ga. Štefka Bašič): Zakaj stanovalcev niso prej obvestili in smatra, da bi jih morali.

(Ga. Milka Mikolič): Zakaj gradiva ni možno odnesti domov, da bi lahko v miru pregledali?

Stališče:

Seznaitvi vseh zainteresiranih z načrtovanimi posegi je namenjena prav javna razgrnitev in javna obravnava. Razgrnitve so javne prav zato, da se omogoči vpogled in odziv vse zainteresirane javnosti.

Osnovne informacije o projektu so bile dostopne tudi na internetu. Vročanje gradiv vsem zainteresiranim posameznikom ni običajno, Oddelek za urbanizem MOL pa praviloma na željo posameznega lastnika pripravi tudi kopijo odloka, kratke obrazložitve in pomanjšane grafike ali pa izvleček iz teh dokumentov, kadar gre za obravnavo večjega območja.

- *Vprašanje glede dopustnih posev na objektu Prisojna 1*

PRIPOMBA (Ga. Marinka Perme): Objekt Prisojna 1 je star 100 let, fasada je v slabem stanju, zanima jo, ali lahko oz. kaj lahko delajo. Glede dvorišča jo zanima, zakaj je del predviden za odrez.

Stališče:

Na objektu Prisojna 1 se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela, v skladu s Prostorskimi ureditvenimi pogoji pa je dopustna tudi prenova. Lastniki so po zakonu dolžni vzdrževati objekt. Za obnovo skupnih delov večstanovanjskih hiš se lahko lastniki za pridobitev sredstev prijavijo na različne javne razpise, npr. "Ljubljana moje mesto" za obnovo fasad; ali na razpis Javnega stanovanjskega sklada MOL.

Predlagana ureditev dvorišča upošteva predpisane normative v zvezi s parkirišči, kot so dolžina, širina, prostor za dovoz.

- *Pripomba na ažurnost seznama lastnikov zemljišč*

PRIPOMBA (nečitljivo, verjetno g. Tomažin): Ponovno naj se preveri podatke seznama lastnikov zemljišč. Seznam ni pravilen. Primer: V posestnem listu 373 so napačni podatki, navedeni lastniki Občina Lj-Center do 1/4, Saftić Košir Dagmar do 1/4, Saftić Vladimir do 1/4, Tavčar Ivan do 1/4, dejansko pa so etažni lastniki družina Saftić (Košir Dagmar in Vladimir) okoli nekaj čez 10% stavbe Prisojna 3, ostalo so lastniki dediči po dr. Ivanu Tavčarju, za kar je bila že izdana pravnomočna denacionalizacijska odločba.

Stališče:

Vir podatkov o lastništvu je izpis iz posestnih listov Območne geodetske uprave Ljubljana, Izpostava Ljubljana z dne 11.12.2002. Vir je v ureditvenem načrtu naveden,

prav tako datum izpisa iz te uradne evidence, ki jo vodi državni organ. Za popravek se je treba obrniti na upravni organ, ki vodi to uradno evidenco.

II. BESEDILO DOLOČB ČLENOV, KI SE V PREDLOGU RAZLIKUJEJO OD OSNUTKA

• Besedilo 6. člena osnutka odloka

»6. člen

Namembnost

Namembnost objektov, z izjemo poslovnega objekta »Chemo«, v funkcionalni enoti F5a, je stanovanjska z možnostjo mirne dejavnosti v pritličjih.

Pritličja orientirana proti atriju bodo pretežno stanovanjska, v pritličjih orientiranih proti obodu pa je predvidena poslovna dejavnost. Dopusti se možnost drobnih obrtnih dejavnosti storitvenega značaja za potrebe stanovalcev kareja, intelektualne storitve ter dejavnosti vezane na zdravstvene storitve.

Pritličja orientirana proti Njogoševi cesti so namenjena stanovanjem. Dopustna so tudi stanovanja za posebne namene.«

Besedilo 6. člena predloga odloka

»6. člen

Namembnost

Namembnost objektov, z izjemo poslovnega objekta »Chemo«, je stanovanjska z možnostjo mirnih poslovnih in storitvenih dejavnosti v pritličjih. Dopustna so tudi stanovanja za posebne namene. V objektih ob Njogoševi cesti je dopustna poslovna raba tudi v nadstropjih, če je zagotovljen od stanovanjskega dela ločen dostop v objekt. V obstoječem objektu »Chemo« v funkcionalni podenoti F5a se ohranja poslovna namembnost.

V pritličjih orientiranih proti atriju so poleg stanovanj, dopustne storitvene dejavnosti (razen gostinstva) za potrebe stanovalcev območja, zdravstvene dejavnosti ter poslovne dejavnosti, katere v pretežno stanovanjskem okolju ne povzročajo prekomernih motenj. V pritličjih orientiranih proti obodu so dopustne storitvene dejavnosti, trgovine za dnevno oskrbo, zdravstvene dejavnosti ter poslovne dejavnosti, ki v okolju ne povzročajo prekomernih motenj.«

• Besedilo 7. člena osnutka odloka

»7. člen

Možni posegi

Na zazidljivih funkcionalnih enotah F1, F2, F3 in F4 so dovoljeni naslednji posegi:

- odstranitev obstoječih objektov in naprav, razen objekta E3 (Prisojna 5),
- posegi v zvezi s sanacijo zemljišča in pripravo stavbnega zemljišča za gradnjo,
- gradnja objektov,
- ureditev zunanjih površin,
- ureditev prometne in komunalne infrastrukture,
- vzdrževanje in rekonstrukcije objektov,
- rekonstrukcija objekta E3 (Prisojna 5) v sklopu izgradnje objekta E1-E2.

Na zazidljivi funkcionalni enoti F5 so dovoljeni naslednji posegi:

- odstranitev obstoječih pomožnih objektov in naprav,
- materialno tehnično prenova stavb,
- protipotresna sanacija,

- ureditev zunanjih površin vključno s postavitvijo ureditvijo odjemnih mest za komunalne odpadke, ut, senčnic in ograj,
- ureditev prometne in komunalne infrastrukture,
- sprememba namembnosti v okviru določil iz 6. člena tega odloka.

Postavitev začasnih in drugih pomožnih objektov, kot so garaže, lope, nadstreški, ipd. ni dovoljena.

Na objektih, ki so predvideni za rušenje, se dopuščajo redna in investicijska vzdrževalna dela ter spremembe rabe in spremembe namembnosti, ki ne zahtevajo večjih posegov, kot so dopustni v okviru vzdrževalnih del in rekonstrukcij objektov.

Posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente prikazane na Arhitektonski zazidalni situaciji.«

Besedilo 7. člena predloga odloka

»7. člen

Možni posegi

Na zazidljivih funkcionalnih enotah F1, F2, F3 in F4 so dovoljeni naslednji posegi:

- odstranitev obstoječih objektov in naprav, razen objekta E3 (Prisojna 5),
- posegi v zvezi s sanacijo zemljišča in pripravo stavbnega zemljišča za gradnjo,
- gradnja objektov,
- ureditev zunanjih površin vključno s postavitvijo ograj, ureditvijo odjemnih mest za komunalne odpadke, otroških igrišč in parkovne opreme,
- ureditev prometne in komunalne infrastrukture,
- vzdrževanje in rekonstrukcije objektov,
- rekonstrukcija objekta E3 (Prisojna 5) v skladu s konservatorskimi pogoji.

Na zazidljivi funkcionalni enoti F5 so dovoljeni naslednji posegi:

- odstranitev obstoječih pomožnih objektov in naprav,
- vzdrževanje in rekonstrukcije objektov,
- ureditev zunanjih površin vključno s postavitvijo ureditvijo odjemnih mest za komunalne odpadke, ut, senčnic in ograj,
- ureditev prometne in komunalne infrastrukture,
- sprememba namembnosti v okviru določil iz 6. člena tega odloka.

Postavitev začasnih in drugih pomožnih objektov za lastne potrebe, ki niso posebej navedeni ni dovoljena.

Na objektih, ki so predvideni za odstranitev, se dopuščajo redna in investicijska vzdrževalna dela, rekonstrukcije ter spremembe rabe, ki ne zahtevajo večjih posegov, kot so dopustni v okviru vzdrževalnih del in rekonstrukcij objektov.

Posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente prikazane na Arhitektonski zazidalni situaciji.«

• Besedilo 8. člena osnutka odloka

»8. člen

Oblikovanje objektov

Objekti ne smejo bistveno odstopati od idejne zasnove, ki je sestavni del zazidalnega načrta.

Dovoljena toleranca tlorisnega in višinskega gabarita je maksimalno ± 1 m.

Pritlični del uličnih fasad mora biti oblikovan tako, da bo možna organizacija javnih programov. Uvoz oziroma izvoz iz garaže naj bo oblikovno poudarjen. Terasne etaže proti Njogoševi ulici morajo biti zamaknjene vsaj za 3 m od čelne fasade. Proti Njogoševi je dopustna tudi izvedba strehe z naklonom 45°. V tem primeru mora biti kritina opečna.

Ohranjajo se ograje v funkcionalni enoti F5. Predvidi se zapiranje atrija s postavitvijo kovinskih ograj na kamnitem ali betonskem podstavku. Maksimalna višina ograj je 2 m.

Dovoljena je podkletitev objektov za potrebe garaže, shramb, strojnic, toplotnih postaj in drugih pomožnih in tehničnih prostorov.«

Besedilo 8. člena predloga odloka

»8. člen

Oblikovanje objektov

Objekti ne smejo bistveno odstopati od idejne zasnove, ki je sestavni del zazidalnega načrta.

Dovoljena toleranca višinskega gabarita je $\pm 0,5$ m. Toleranca tlorisnega gabarita je - 2m.

Pritlični del uličnih fasad mora biti oblikovan tako, da bo možna organizacija javnih programov. Uvoz oziroma izvoz iz garaže naj bo oblikovno poudarjen. Terasne etaže proti Njegoševi ulici morajo biti zamaknjene vsaj za 3 m od čelne fasade. Proti Njegoševi je dopustna tudi izvedba strehe z naklonom 45° . V tem primeru mora biti kritina opečna.

Terasa objekta A mora biti od roba objekta umaknjena vsaj za 3 m od vseh fasad.

Ohranjajo se ograje v funkcionalni enoti F5. Predvidi se zapiranje atrija s postavitvijo kovinskih ograj na kamnitem ali betonskem podstavku. Maksimalna višina ograj je 2 m.

Dovoljena je podkletitev objektov za potrebe garaže, shramb, strojnic, toplotnih postaj in drugih pomožnih in tehničnih prostorov v višini treh kletnih etaž.«

- **Besedilo 16. člena osnutka odloka**

16. člen

»Interne ceste in navezava na obodni cestni sistem

Funkcionalna enota F1

Predvidena objekta A in B se bosta prometno navezovala na Njegošovo cesto. Izvede se uvozno izvozna klančina v klet – garažo širine 6.00 m, ki bo pozneje napajala tudi kleti vseh ostalih objektov (C, D in E). Severno od uvoza na klančino je predviden dodaten priključek na Njegošovo cesto, vendar samo za potrebe urgence, dovoza komunalnih služb ter kolesarski in peš promet. Promet z motornimi vozili tu ne bo mogoč.

Funkcionalna enota F2

Predvideni objekt C se bo prometno navezoval na Njegošovo cesto, oz. na skupno klančino v klet, ki se izvede v funkcionalni enoti 1.

Funkcionalna enota F3

Parkirišča v kleti objekta D se bodo napajala z Njegoševe ceste preko skupne klančine. Dovoz širine 5.00m bo služil tudi za potrebe komunalnih vozil in intervencije.

Funkcionalna enota F4

Parkirišča v kleti objekta E se bodo napajala z Njegoševe ceste preko skupne klančine, dovoz do parkirnih mest na terenu, na severni strani objekta E pa bo mogoč s Prisojne ulice. Dovoz širine 3.50 m bo služil tudi za potrebe komunalnih vozil in intervencije.«

Besedilo 16. člena predloga odloka

»16. člen

Interne ceste in navezava na obodni cestni sistem

Funkcionalna enota F1

Predvidena objekta A in B se bosta prometno navezovala na Njogoševo cesto. Izvede se uvozna izvozna klančina v klet – garažo širine 6.00 m, ki bo pozneje napajala tudi kleti vseh ostalih objektov (C, D in E). Severno od uvoza na klančino je predviden dodaten priključek na Njogoševo cesto, vendar samo za potrebe urgence, dovoza komunalnih služb ter kolesarski in peš promet. Promet z motornimi vozili tu ne bo mogoč.

Uvoz v garažo iz Njogoševe ceste služi za vse faze, zato je treba pred izdajo gradbenega dovoljenja za objekte prve skleniti pogodbo o služnosti za uporabo tega uvoza za potrebe realizacije vseh naslednjih faz ter pravico izvedbe navezav garaž vseh naslednjih faz na garažo, ki bo izvedena v prvi fazi ter jo najkasneje ob realizaciji prve faze vpisati v zemljiško knjigo.

Funkcionalna enota F2

Predvideni objekt C se bo prometno navezoval na Njogoševo cesto, oz. na skupno klančino v klet, ki se izvede v funkcionalni enoti 1.

Funkcionalna enota F3

Parkirišča v kleti objekta D se bodo napajala z Njogoševe ceste preko skupne klančine. Dovoz širine 5.00m bo služil tudi za potrebe komunalnih vozil in intervencije.

Funkcionalna enota F4

Parkirišča v kleti objekta E se bodo napajala z Njogoševe ceste preko skupne klančine, dovoz do parkirnih mest na terenu, na severni strani objekta E pa bo mogoč s Prisojne ulice. Dovoz širine 3.50 m bo služil tudi za potrebe komunalnih vozil in intervencije.«

- **Besedilo 20. člena osnutka odloka**

»20. člen

Parkiranje

Pogoj za novogradnje je zagotovitev potrebnega števila parkirnih mest znotraj funkcionalne enote, glede na namembnost prostorov:

stanovanjski del 1 PM/stan < 60 m² BEP

 2 PM/stan < 60 m² BEP

poslovni prostori 1 PM / 30-40 m² BEP

+ 10% za obiskovalce.

Parkirišča je potrebno zagotoviti v sklopu lastnega funkcionalnega zemljišča, v lastni podzemni garaži ali objektu.

V vseh funkcionalnih enotah namenjenih gradnji so predvidene garaže v kleti. Na terenu se predvidi le manjše število parkirišč, ki se namenijo obiskovalcem.«

Besedilo 20. člena predloga odloka

»20. člen

Parkiranje

Pogoj za novogradnje je zagotovitev potrebnega števila parkirnih mest znotraj funkcionalne enote, glede na namembnost prostorov:

stanovanjski del 1,5 parkirno mesto /stanovanje

poslovni prostori 1 parkirno mesto /30-40 m² BEP

+ 10% za obiskovalce.

Parkirišča je potrebno zagotoviti v sklopu lastnega funkcionalnega zemljišča, v lastni podzemni garaži ali objektu.

V vseh funkcionalnih enotah namenjenih gradnji so predvidene garaže v kleti. Na terenu se predvidi le manjše število parkirišč, ki se namenijo obiskovalcem.«

- **Besedilo 21. člena predloga odloka** se dopolni z novim zadnjim odstavkom, ki se glasi:

»HLAJENJE OBJEKTOV:

Dovoljeno je individualno hlajenje obstoječih in novih stanovanjskih in poslovnih objektov ali delov objektov. Postavitev klimatskih naprav na fasade objektov ni dopustna, zato naj v novopredvidenih objektih projektant predvidi poseben prostor za namestitev klimatskih naprav.«

- Besedilo **24. člena osnutka odloka**

» 24. člen

Za vertikalne in horizontalne gabarite objektov in višinsko regulacijo terena velja toleranca ± 1 m.«

Besedilo **24. člena predloga odloka**

»24. člen

Za vertikalne gabarite objektov velja toleranca ± 0.5 m, za horizontalne gabarite objektov pa velja toleranca $- 2$ m.

Za višinsko regulacijo terena velja toleranca ± 0.5 m.«

- Besedilo **25. člena osnutka odloka**

»25. člen

Ureditveni načrt se lahko izvaja fazno po funkcionalnih enotah. Zaključeno fazo predstavljajo objekti z zunanjo ureditvijo ter prometno in komunalno infrastrukturo.«

Besedilo **25. člena predloga odloka**

»25. člen

Ureditveni načrt se lahko izvaja fazno po funkcionalnih enotah. Realizacija objektov v funkcionalni enoti 1 je predpogoj za predvideno novogradnjo v ostalih funkcionalnih enotah. Zaključeno fazo predstavljajo objekti z zunanjo ureditvijo ter prometno in komunalno infrastrukturo.«

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

Spremembe in dopolnitve osnutka odloka nimajo finančnih posledic za Mestno občino Ljubljana.

Pripravila:
Mateja Svet, univ. dipl. inž. arh.

Načelnik:
Igor Jurančič, univ. dipl. inž. arh.

