

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Štev.: 3521-22/2004/2004-4

Datum: 7.6.2004

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Osnutek Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo
- 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 osnutek Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:

- osnutek odloka z obrazložitvijo
- grafična prikaza

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

O D L O K

o zazidalnem načrtu za območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za območji urejanja VS 3/5 Brdo in VP 3/2 Brdo - jug, ki ga je na podlagi strokovnih podlag izdelal LUZ d.d., Ljubljana, Vojkova 57, pod št. projekta 5470, v maju 2004.

2. člen

Sestavni deli odloka so:

- I. Mnenja nosilcev urejanja prostora
- II. Obrazložitev zazidalnega načrta
- III. Grafični del:

Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na topografskem načrtu	M 1:1000
Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na katastrskem načrtu	M 1:1000
Zazidalna situacija - nivo terena	M 1:1000
Zazidalna situacija - nivo kleti	M 1:1000
Zazidalna situacija z načrtom zunanjih in zelenih površin	M 1:1000
Načrt odstranitve objektov	M 1:2000
Prometno tehnična situacija in višinska regulacija	M 1:1000
Zbirni načrt komunalno energetskih napeljav	M 1:1000
Načrt intervencijskih poti	M 1:1000.

Zazidalni načrt vsebuje še naslednje načrte:

Izsek iz Dolgoročnega plana (PKN)	M 1:5000
Katastrski načrt	M 1:1000
Topografski načrt	M 1:1000
Prerezi	M 1:1000
Vzdolžni in normalni profili	M 1:1000
Prikaz etapnosti	M 1:2000.

II. OPIS MEJE OBMOČIJ

3. člen

Meja območja urejanja VS 3/5 Brdo

Območje obdelave se nahaja v katastrski občini Vič in v katastrski občini Šujica.

Meja območja urejanja VS 3/5 Brdo se prične v severozahodnem delu območja urejanja v točki št. 1, parcela št. 1347/4, v katastrski občini Vič in poteka po južnem robu predvidene Ceste na Brdo proti vzhodu do točke št. 157, ki predstavlja stičišče mej med območjema urejanja VS 3/5 in VP 3/2 jug, preko parcel št. 1338/3, 1338/2, 1339/1, 1339/9, 1339/10.

V točki št. 157 meja območja urejanja spremeni smer in poteka proti jugu po osi predvidene povezovalne ceste do točke 190 po parcelah št. 1339/10, 1339/1, 1339/6, 1339/5, 1339/15, 1336/9, 1337/3, 1336/8, 1335/1, 1288/3, 1316/2, 1332, 1395, 1394/2, 2021, 1394/1, 1396/1, 1397/1, 1397/24.

Od točke št. 190 do točke št. 98 meja obdelave poteka po meji lokacijskega načrta za območje urejanja VT 3/1 (povezovalna cesta med Tržaško cesto in območjem urejanja VP 3/2), in sicer najprej proti jugozahodu po parcelah št. 1397/1, 1397/3 do točke št. 73, kjer prečka Cesto na Vrhovce, parcela št. 1407, in nadaljuje potek po parcelah št. 2002/10, 1414/5, 1414/8, 1414/4, 1414/6, 1414/1, prečka Gradaščico, parcela št. 2002/12 in v nadaljevanju parcele št. 1414/3, 2002/9, 1513/2, 1511/1, 1512 do točke št. 93.

Meja območja urejanja v točki št. 93 spremeni smer proti jugozahodu in še vedno poteka po meji lokacijskega načrta do točke št. 98 in pri tem prečka parcele št. 2013/1, 1440 in 1438.

V točki št. 98 meja obdelave obrne smer proti severu in poteka po meji območja urejanja VS 3/5 po naslednjih parcelah št. 1438, 1439, 1434/2, 1435/3, 2002/12, po zahodnem robu parcele št. 2002/10 do točke št. 205, kjer prečka Cesto na Vrhovce, parcela št. 1407, in parceli št. 1397/1 in 353/2 (parcela št. 353/2 je edina parcela, ki jo tangiramo v katastrski občini Šujica) do točke št. 107.

Meja obdelave v nadaljevanju poteka po parcelnih mejah naslednjih parcel št. 1394/3, 1394/5, 1393/4 do točke št. 119, kjer prečka parceli št. 1393/3 in 1393/2.

Med točkama št. 124 in 126 poteka po zahodnem robu parcele 1393/6, prečka parcelo št. 2021 in od točke št. 127 poteka po parcelnih mejah parcel št. 1336/2, 1341/3, 1341/1 in 1341/2. V točki št. 136 prečka parcelo št. 1343/1 in poteka od točke št. 137 po zahodnem robu parcel 1343/14, 1344/1, 1345/12, 1345/3 in 1346/2 proti severu do izhodiščne točke št. 1.

Območje urejanja je analitično obdelano s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije. Površina meje območja urejanja znaša 127.681m².

Meja poteka območja urejanja VS 3/5 Brdo je razvidna iz karte Načrt obodne parcelacije na digitalnem katastrskem načrtu v merilu 1:1000, ki je sestavni del opisa poteka meje območja urejanja.

Meja območja urejanja VP 3/2 Brdo - jug

Območje urejanja VP 3/2 Brdo - jug se nahaja v katastrski občini Vič.

Meja območja urejanja VP 3/2 Brdo - jug se prične v severozahodnem delu območja urejanja v točki št. 157, parcela št. 1339/10 in poteka po južnem robu predvidene Ceste na Brdo, parcele št. 1339/10, 1339/1, 1337/1, 1336/9, 1336/11, 1336/3, 2019/1, 1233 do točke št. 40.

V točki št. 40 meja območja urejanja VP 3/2 Brdo - jug spremeni smer, in sicer poteka proti jugu v loku, po v naravi težko določljivi liniji, ki območje omeji proti kulturni krajini in

poteka po parcelah št. 1238/1, 1237/3, 1237/4, 1239/2, 1239/3, 1236, 1241/1, 1278/1, 1277/1, 1276/1, 1285/1, 1286/1, 1270/1, 1312/1, 1290/1, 1293/12, 1295/2, 1294/2, 1294/3, 1292, 1316/1, 1327/1, 1329, 1326/1, 2020/1, 1400, 1401/10, 1401/1, 1407, 1413/2, 1413/6, 1413/8, 2002/8, 2002/12, 2002/7, 1516/1, 1511/1 do točke št. 52.

Od točke št. 52 do točke št. 190 meja območja urejanja poteka po meji lokacijskega načrta za območje urejanja VT 3/1 (povezovalna cesta med Tržaško cesto in območjem urejanja VP 3/2), in sicer najprej proti severovzhodu in pri tem prečka parcele št. 1511/1, 1516/1, prečka Gradaščico, parcela št. 2002/12, in parcele št. 1514, 2002/8, 1414/9.

V točki št. 62 se meja obrne proti vzhodu in poteka po parcelah št. 1414/9, 1414/10 in 2002/8 do točke št. 63, kjer prečka Cesto na Vrhovce, parcela št. 1407.

Od točke št. 64 meja poteka proti jugozahodu po parceli št. 1397/1 do točke št. 190.

V točki št. 190 meja urejanja spremeni smer in poteka do izhodiščne točke št. 157 po osi predvidene povezovalne ceste po parcelah št. 1397/1, 1397/24, 1396/1, 1394/1, 2021, 1394/2, 1395, 1332, 1316/2, 1288/3, 1335/1, 1336/9, 1336/8, 1337/3, 1339/15, 1339/5, 1339/6, 1339/1 in 1339/10.

Območje urejanja je analitično obdelano s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije. Površina meje območja urejanja VP 3/2 Brdo - jug znaša 157.200m².

Meja poteka območja urejanja VP 3/2 Brdo - jug je razvidna iz karte Načrt obodne parcelacije na digitalnem katastrskem načrtu v merilu 1:1000, ki je sestavni del opisa poteka meje območja urejanja VP 3/2 Brdo - jug.

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO

4. člen

Območje obdelave obsega območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo .

Območje urejanja VS 3/5 Brdo je razdeljeno na 11 funkcionalnih enot, ki tvorijo zaključene celote in se urejajo enotno, ter štiri ceste. Pet funkcionalnih enot (F2, F3, F4, F5, F6) je namenjenih novi stanovanjski pozidavi, ena (F1) rekreacijskim, kulturnim in športnim dejavnostim, dve (F7, F8) obstoječi stanovanjski pozidavi, ena (F11) dopolnitvi obstoječe stanovanjske pozidave in dve (F9, F10) skupnim zelenim in rekreacijskim površinam.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo je razdeljeno na 5 funkcionalnih enot, ki tvorijo zaključene celote in se urejajo enotno, ter tri ceste. Tri funkcionalne enote (F1, F2, F3) so proizvodnji tipa tehnološki park, dve (F4 in F5) pa skupnim zelenim in rekreacijskim površinam ter obstoječi stanovanjski pozidavi.

IV. MERILA IN POGOJI ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO IN KRAJINSKO ARHITEKTURNO UREJANJE

Splošne določbe

5. člen

Regulacijski elementi

Posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente prikazane na Zazidalni situaciji z načrtom zunanjih in zelenih površin iz 2. člena odloka.

Pomen regulacijskih elementov je:

- RL – regulacijska linija razmejuje javni površine od drugih površin,
- GM – gradbena meja je črta, ki jo novograjeni 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,
- P + število nadstropij (npr. P+2) – je maksimalni višinski gabarit objekta,
- T - terasna etaža je zadnja etaža, ki je pozidana do s posebnimi določili določenega deleža in vsebuje tudi terase na strehi predzadnje etaže,
- h - maksimalna višina kapi objekta nad terenom,
- F - funkcionalna enota je površina, ki se ureja z enotnimi merili in pogoji. Vsebuje eno ali več gradbenih parcel, razdeljena je na enega ali več lastnikov,
- C - cesta, cestni odsek je površina namenjena prometu,
- BEP - bruto etažne površine objektov; za računanje faktorja izrabe se upošteva površina etaž nad terenom,
- FI - faktor izrabe gradbene parcele, je količnik med bruto etažno površino objekta nad terenom in površino gradbene parcele,
- zatravljena / zelena površina - parkovno urejena travnata površina s tlakovanimi ali peščenimi potmi, zasaditvijo vegetacije in določenimi enostavnimi objekti,
- utrjena površina - tlakovana površina z določenimi enostavnimi objekti in vegetacijo (trg, ploščad, dostopna površina z vodnimi in igralnimi motivi).

6. člen

Namembnost

Območje urejanja VS 3/5 Brdo

Območje urejanja VS 3/5 Brdo je območje stanovanj, ki je pretežno namenjeno bivanju s spremljajočimi storitvenimi in družbenimi dejavnostmi.

Dopustne dejavnosti in vrste namembnosti objektov:

Funkcionalna enota F1:

- rekreacijske in športne dejavnosti,
- gostinstvo,
- osebne storitvene dejavnosti,
- trgovina na drobno,
- poslovne dejavnosti,
- izobraževanje.

Funkcionalne enote F2, F3, F4 in F6:

- stanovanjski objekti.

Funkcionalna enota F5:

- stanovanjski objekti,
- trgovina na drobno,
- gostinstvo,
- osebne storitvene dejavnosti.

Funkcionalna enota F7:

- stanovanjski objekti (obstoječi),
- trgovina na drobno,
- gostinstvo,
- osebne storitvene dejavnosti,
- zelene površine.

Funkcionalna enota F8:

- stanovanjski objekti (obstoječi).

Funkcionalna enota F9:

- zelene površine.

Funkcionalna enota F10:

- zelene površine,
- odprte rekreacijske in športne površine.

Funkcionalna enota F11:

- zelene površine,
- stanovanjski objekti.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo je območje proizvodnih dejavnosti, ki je namenjeno proizvodnim in servisnim dejavnostim posebnega tipa - tehnološkemu parku (podjetjem z visoko tehnologijo in razvojem visoko specializiranih znanj).

Dopustne dejavnosti in vrste namembnosti objektov:

Funkcionalne enote F1, F2 in F3:

- proizvodnja električne in optične opreme,
- obdelava podatkov, podatkovne baze in s tem povezanih dejavnosti,
- raziskovanje in razvoj,
- izobraževanje,
- poslovne dejavnosti.

Funkcionalna enota F1 - Objekt J, dodatne dopustne dejavnosti:

- trgovina na drobno,
- gostinstvo,
- rekreacijske, kulturne in športne dejavnosti,
- osebne storitvene dejavnosti.

Funkcionalni enoti F4:

- zelene površine,
- odprte rekreacijske površine,
- stanovanjski objekti (obstoječi).

Funkcionalna enota F5:

- zelene površine,
- stanovanjski objekti (obstoječi).

Območji urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

Dopustne dejavnosti in vrste namembnosti objektov:

- brv za pešce, povezava med odprtimi rekreacijskimi in športnimi površinami stanovanjskega območja in širšim rekreacijskim zaledjem POTi.

7. člen

Dopustni posegi

Območje urejanja VS 3/5 Brdo

Funkcionalna enota F1:

- odstranitev obstoječih naprav in objektov,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja objektov,
- gradnja športnih igrišč,
- gradnja enostavnih objektov iz 8. člena tega odloka,
- urejanje zelenih in utrjenih površin,
- ureditev prometne in komunalno energetske infrastrukture.

Funkcionalne enote F2, F3, F4, F5 in F6:

- odstranitev obstoječih naprav in objektov,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja objektov,
- gradnja enostavnih objektov iz 8. člena tega odloka,
- urejanje zelenih in utrjenih površin,
- ureditev prometne in komunalno energetske infrastrukture.

Funkcionalne enote F7 in F8 :

- vzdrževanje in rekonstrukcije obstoječih stanovanjskih in gostinskih objektov,
- odstranitev obstoječih naprav in objektov,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- nadomestna gradnja objektov,
- gradnja enostavnih objektov iz 8. člena tega odloka,
- urejanje javnih zelenih in utrjenih površin,
- ureditev prometne in komunalno energetske infrastrukture.

Funkcionalni enoti F9 in F10:

- odstranitev obstoječih naprav in objektov,
- gradnja enostavnih objektov iz 8. člena tega odloka,
- ureditev zelenih in utrjenih površin,
- zasaditev vegetacije,
- ureditev otroških igrišč in igrišč za rekreacijo na prostem,
- urejanje zelenih in utrjenih površin,
- ureditev komunalno energetske infrastrukture.

Funkcionalna enota F11:

- vzdrževanje, adaptacije in rekonstrukcije obstoječih stanovanjskih objektov,
- odstranitev obstoječih naprav in objektov,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,

- gradnja eno / dvostanovanjskega objekta,
- nadomestna gradnja objektov,
- gradnja enostavnih objektov iz 8. člena tega odloka,
- ureditev zelenih in utrjenih površin,
- ureditev prometne in komunalno energetske infrastrukture.

V funkcionalnih enotah namenjenih gradnji stanovanjskih ali športnih objektov (razen igrišč) je treba pred posegi izdelati podrobno geomehansko poročilo o stanju zemljišča.

Na objektih, ki so predvideni za odstranitev, se dopuščajo vzdrževalna dela.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

Funkcionalne enote F1, F2 in F3:

- odstranitev obstoječih naprav in objektov,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja objektov,
- gradnja enostavnih objektov iz 8. člena tega odloka,
- ureditev zelenih in utrjenih površin,
- ureditev prometne in komunalno energetske infrastrukture.

Funkcionalni enoti F4 in F5:

- odstranitev obstoječih naprav in objektov,
- gradnja enostavnih objektov iz 8. člena tega odloka,
- ureditev zelenih in utrjenih površin,
- zasaditev vegetacije,
- ureditev otroških igrišč in igrišč za rekreacijo na prostem,
- ureditev vodnih površin,
- ureditev komunalno energetske infrastrukture

ter

- vzdrževanje in rekonstrukcije obstoječih stanovanjskih objektov,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- nadomestna gradnja objektov.

V funkcionalnih enotah namenjenih gradnji objektov tehnološkega parka je treba pred posegi izdelati podrobno geomehansko poročilo o stanju zemljišča.

Na objektih, ki so predvideni za odstranitev, se dopuščajo vzdrževalna dela.

Območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

- gradnja brvi za pešce, kot izvennivojske povezave v F10 v območju urejanja VS 3/5 in F4 v območju urejanja VP 3/2 - jug.

8. člen

Enostavni objekti, ki jih je dovoljeno graditi:

Območje urejanja VS 3/5 Brdo

Funkcionalne enote F1, F2, F3, F4, F5 in F6:

- nadkrita čakalnica na avtobusnem, železniškem, tramvajskem in taksi postajališču,
- javna kolesarnica z nadstreškom,
- javna telefonska govorilnica,
- objekt za oglaševanje, vendar samo reklamni stolp
- skulptura in druga prostorska inštalacija,
- vodnjak oziroma okrasni bazen,
- ograja atrijev pritličnih stanovanj v večstanovanjskih objektih,
- igriščna ograja,
- protihrupna ograja,
- oporni zid oziroma škarpa.

Funkcionalne enote F7, F8 in F11:

- objekti za lastne potrebe,
- medsoleska ograja,
- protihrupna ograja,
- oporni zid oziroma škarpa.

Funkcionalni enoti F5 in F7 – dodatno je dopustna postavitvev:

- sezonskega gostinskega vrta.

Funkcionalni enoti F9 in F10:

- igrišče za šport in rekreacijo na prostem,
- kolesarska steza,
- sprehajalna pot,
- nadkrita čakalnica na avtobusnem, železniškem, tramvajskem in taksi postajališču,
- javna kolesarnica z nadstreškom,
- skulptura in druga prostorska inštalacija,
- vodnjak oziroma okrasni bazen,
- uta oz. senčnica za lastne potrebe,
- igriščna ograja,
- protihrupna ograja,
- oporni zid oziroma škarpa.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

Funkcionalne enote F1, F2 in F3:

- nadkrita čakalnica na avtobusnem, železniškem, tramvajskem in taksi postajališču,
- javna kolesarnica z nadstreškom,
- javna telefonska govorilnica,
- objekt za oglaševanje, vendar samo reklamni stolp,
- skulptura in druga prostorska inštalacija,
- vodnjak oziroma okrasni bazen,
- varovalna ograja (razen ob Cesti na Brdo in povezovalni cesti C1),
- protihrupna ograja,
- oporni zid oziroma škarpa.

Funkcionalne enote F4 in F5:

- igrišče za šport in rekreacijo na prostem,

- kolesarska steza,
- sprehajalna pot,
- nadkrita čakalnica na avtobusnem, železniškem, tramvajskem in taksi postajališču,
- javna kolesarnica z nadstreškom,
- skulptura in druga prostorska inštalacija,
- vodnjak oziroma okrasni bazen,
- objekti za lastne potrebe,
- medsoseška ograja,
- protihrupna ograja,
- oporni zid oziroma škarpa.

Območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

V vseh funkcionalnih enotah območij urejanja VS 3/5 Brdo in VP 3/2 Brdo – jug:

- objekt za odvodnjavanje ceste,
- protihrupna ograja,
- cestni snegolov,
- objekt javne razsvetljave,
- pločnik in kolesarska steza ob vozišču ceste,
- avtobusno postajališče.
- sekundarno telekomunikacijsko omrežje.
- vodovodni priključek na javno vodovodno omrežje,
- kanalizacijski priključek na javno kanalizacijsko omrežje,
- ekološki otok,
- cestni priključek.

9. člen

Oblikovanje objektov

Vse glavne poti v območju, dostopi do objektov in objekti morajo biti oblikovani v skladu z določili Pravilnika o zahtevah za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

Brv za pešce nad povezovalno cesto C1 naj se vključi v omrežje pešpoti obeh območij urejanja in naj bo oblikovan kot prostorski poudarek.

Območje urejanja VS 3/5 Brdo

Rešitve za stanovanjske objekte v funkcionalnih enotah F2, F4, F5 in F6 ter brvi za pešce se pridobi z javnim arhitekturnim natečajem.

Objekti in stanovanja morajo biti oblikovani raznoliko glede na tipologijo in lego.

Povezovalna objekta in večstanovanjski objekti, ki mejijo na mestni javni prostor (Cesto na Vrhovce) morajo imeti programu primerno oblikovano pritličje.

Strehe novopredvidenih objektov v funkcionalnih enotah (F1, F2, F3, F4, F5, F6) so lahko ravne, eno ali večkapne z naklonom do 10°. Ravne strehe se lahko oblikuje kot terase ali zelene strehe.

Večstanovanjski objekti v funkcionalnih enotah F2, F4, F5 in F6 morajo imeti zgornjo etažo oblikovano kot terasno, ki obsega do 60% površine osnovnih etaž.

Podzemna izraba je kot skupna klet možna znotraj funkcionalnih enot F2, F3, F4, in F5. Posamezni objekti v funkcionalni enoti F6 so delno podkleteni. Dovoljena je eno ali večetažna podkletitev objektov oz. skupin objektov. Kletne etaže posameznih funkcionalnih enot so lahko med seboj povezane.

Kletne etaže so namenjene parkiranju in servisno-tehničnim prostorom objektov.

Skupne kleti morajo biti zasnovane tako, da je možno nad njimi urediti kvalitetne zunanje površine z zasaditvijo in odvodnjavanje. Debelina sloja zemlje nad kletjo je najmanj 1 m.

Glavni vhodi objektov morajo biti ustrezno zaščiteni z nadstreški.

Medsoseske ograje v okviru posameznih funkcionalnih enot morajo biti oblikovane enotno. Igriščne ograje so lahko žične ali kombinirane žične s sajeno živo mejo.

Novopredvideni stanovanjski objekt v F11 ima dvokapno streho. Sleme strehe mora biti vzporedno z daljšo stranico hiše. Objekt je lahko podkleten, če so geomehanske značilnosti terena ustrezne.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

Rešitve za objekte tehnološkega parka v funkcionalnih enotah F1, F2 in F3 se pridobi z variantnimi rešitvami (vsaj tremi).

Možno je povezovanje objektov v funkcionalnih enotah F1 in F2, kot je prikazano na Zazidalni situaciji - nivo terena.

Strehe novopredvidenih objektov so lahko ravne, eno ali večkapne z naklonom do 10°. Ravne strehe se lahko oblikuje kot terase ali zelene strehe.

Dovoljena je eno ali večetažna podkletitev objektov oz. skupin objektov. Kletne etaže posameznih funkcionalnih enot so lahko med seboj povezane.

Kletne etaže so namenjene parkiranju in servisno-tehničnim prostorom objektov.

Skupne kleti morajo biti zasnovane tako, da je možno nad njimi urediti kvalitetne zunanje površine z zasaditvijo in odvodnjavanje. Debelina sloja zemlje nad kletjo je najmanj 1 m.

Varovalne ograje morajo biti enotno oblikovane. Lahko so žične ali kombinirane žične z živo mejo, visoke maksimalno 2,0 m.

10. člen

Krajinsko oblikovanje

Krajinsko ureditev se izvede po načrtu krajinske arhitekture, skladno z zasnovo krajinske ureditve, ki je sestavni del tega zazidalnega načrta, in načrti arhitekture objektov.

Sestavni del projektne dokumentacije mora biti vodnogospodarska ureditev bajerjev, s katero se zagotovi stalno vodno površino. Bajer v funkcionalni enoti F10 v območju urejanja VS 3/5 Brdo se uredi pretežno sonaravno.

Pri zasnovi zasaditve, oblikovanju terena, razporeditvi programov in sistemu poti se upošteva celostno rešitev območij urejanja v odnosu do stičnih območij. V smeri V - Z se izvede povezovalne zelene poteze, ki se dopolnjujejo s sistemom peš povezav. V osrednjem delu se preko območij urejanja VS 3/5 Brdo in VP 3/2 Brdo - jug izvede brv za pešce.

Obcestni prostor povezovalne ceste C1 je treba bogato zasaditi tudi v prečnem profilu, ker ta ureditev povezuje obe območji urejanja. V primeru potrebe po aktivni protihrupni zaščiti je treba tehnični objekt z zasnovo zasaditve in oblikovanjem reliefa primerno vpeti v prostor.

Vse brežine, podporne in oporne zidove je treba krajinsko oblikovati.

Zaradi možnosti sajenja dreves je treba v čimvečji možni meri ohranjati raščen teren. Na območjih nad kletmi je treba zagotoviti pogoje za rast manjših dreves in grmovnic, priporoča se oblikovanje zemeljskih nasipov.

Območje urejanja VS 3/5 Brdo

Zrel gozdni sestoj na Vrhovškem hribu je treba v največji možni meri ohranjati. Gozdni rob je dopustno selektivno razredčiti.

Zunanje površine objektov in okolico objektov znotraj gradbenih parcel je treba oblikovati v ambientalno in programsko različne enote, ob hkratnem povezovanju v celoto. Programi odprtega prostora morajo biti urejeni razpršeno, z upoštevanjem dostopnosti predvsem za otroke in starejše.

Zunanje javne površine morajo biti zasnovane kot parkovne površine, s prevladujočim deležem travnatih površin s skupinami drevja in grmovnic, z otroškimi igrišči za manjše otroke in prostori za sedenje. Športna igrišča za mladostnike se uredi na robu funkcionalnih enot.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

Površine med objekti se uredi kot parkovne površine z drevesnimi zasaditvami. Prometne ureditve se zasnuje skladno s celovito ureditvijo odprtega prostora.

11. člen

Dodatne določbe

Maksimalni dopustni višinski gabariti objektov

Območje urejanja VS 3/5 Brdo

- Funkcionalna enota F1: enako višini obstoječega objekta,
- Funkcionalna enota F2:
 - objekti A1, B, C: $K+P+2+T$,
 - objekt A2: $K+P+3+T$,
- Funkcionalna enota F3:
 - objekt F: $K+P+2+T$,
- Funkcionalna enota F4:
 - objekti A, B1, B2, D1: $K+P+3+T$,
 - objekt D2: $K+P+4+T$,
- Funkcionalna enota F5:
 - objekti A1, A2, B, C1, C2: $K+P+3+T$,
 - objekti A3, C3, C4: $K+P+4+T$,
 - povezovalni objekt: $K+P$,
- Funkcionalna enota F6:
 - objekti E1, E2, E3, E4, E5: $K+P+1+T$,
- Funkcionalna enota F7, F8: višina obstoječih objektov se ohranja,
- Funkcionalna enota F11: $K+P+1$, višina obstoječega objekta se ohranja.

Bruto etažne višine posameznih etaž so lahko maksimalno:

- 3 m - stanovanja,
- 4,5 m - javni del v stanovanjskih objektih.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

- Funkcionalna enota F1:
 - objekta H3, H4: maksimalno 12 m do kapi,
 - objekti H1, H2, H5, H6, J: maksimalno 16 m do kapi,
- Funkcionalna enota F2:
 - objekti I1, I2, I3: maksimalno 12 m do kapi,
 - objekti G, H1, H2: maksimalno 16 m do kapi,
- Funkcionalna enota F3:
 - objekt G2: maksimalno 12 m do kapi,
 - objekt G1: maksimalno 16 m do kapi,
- Funkcionalna enota F4, F5: enako višini obstoječih objektov.

Maksimalni dopustni faktorji izrabe

Območje urejanja VS 3/5 Brdo

- Funkcionalna enota F1: 0,40
- Funkcionalna enota F2: 0,90
- Funkcionalna enota F3: 0,90
- Funkcionalna enota F4: 1,20
- Funkcionalna enota F5: 1,10
- Funkcionalna enota F6: 0,65
- Funkcionalna enota F11: 0,06

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

- Funkcionalna enota F1: 1,20
- Funkcionalna enota F2: 1,30

- Funkcionalna enota F3: 1,00

12. člen

Maksimalni dopustni horizontalni gabariti objektov

Območje urejanja VS 3/5 Brdo

- Objekt A: 15/30 m,
- Objekt B: 15/42 m,
- Objekt C: 15/52 m,
- Objekt D: 15/60 m,
- Objekt E: 12/32 m,
- Objekt F: 14/74 m,
- Terasne etaže objektov A, B, C, D, E in F: do 60% osnovne etaže,
- Vzhodni prizidek Konexa: pravokotni trikotnik s stranicami 94,5 m ob obstoječem objektu, 88,7 m in 32,5 m,
- Severni prizidek Konexa: nepravilne oblike s stranicami 10,0 m, 40,1 m in 15,1 m,
- Stanovanjski objekt (F11): 10/14 m.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

- Objekt G: 22/32 m,
- Objekt H: 22/40 m,
- Objekt I: 22/48 m,
- Objekt J: 22/64 m.

V. MERILA IN POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE

13. člen

Povezovalna cesta in križišča

Po sredi območja obdelave se v smeri sever – jug zgradi povezovalna cesta, ki je del širše povezave med AC priključkoma Vič in Brdo. Označena je kot cesta C1 in razmejuje območji urejanja VS 3/5 in VP 3/2-jug.

Normalni profil povezovalne ceste C1 ima elemente:

vozišče	2 x 3,50 m
pas za levo zavijanje	1 x 3,00 m
zelenica z drevoredom	2 x 2,50 m
kolesarska steza	2 x 2,00 m
<u>hodnik</u>	<u>2 x 2,00 m</u>
skupaj	23,00 m

Na povezovalni cesti C1 se uredijo križišča:

- križišče s Cesto na Brdo je polno, štirikrako, semaforizirano, na vseh krakih so dodani levi zavijalni pasovi.
- križišče s podaljškom Vrhovci, cesta X (cesta C2) je polno, štirikrako, semaforizirano, levi zavijalni pasovi so dodani na glavni smeri.

- križišče z notranjo dovozno cesto (cesta C4) je polno, štirikrako, semaforizirano, levi zavijalni pasovi so dodani na glavni smeri.
- križišče s Cesto na Vrhovce je štirikrako, semaforizirano, na treh krakih so dodani levi zavijalni pasovi. Vzhodni krak Ceste na Vrhovce je enosmeren, z vožnjo od vzhoda proti zahodu.

14. člen

Notranje prometne površine

Notranje dovozne ceste imajo širino vozišča 6,00 m in enostranski oziroma dvostranski hodnik za pešce širine 2,00 m.

Območje urejanja VS 3/5 Brdo:

- Na severu se del funkcionalne enote F1 (Konex) navezuje z obstoječim uvozom na Cesto na Brdo.
- Severni del območja se napaja preko križišča povezovalne ceste C1 in ceste C2. Cesta C2 poteka od obstoječe Ceste X, ki se zdaj slepo zaključuje na Vrhovcih, do povezovalne ceste C1. Nanjo se priključujeta funkcionalni enoti F2 in F3.
- Južni del stanovanjskega območja se napaja preko križišča povezovalne ceste C1 in ceste C4. Nanjo se priključujeta funkcionalni enoti F4 in F6.
- Funkcionalna enota F5 se na jugu navezuje na Cesto na Vrhovce,
- Funkcionalna enota F11 se navezuje na Cesto na Vrhovce preko obstoječih dovozov.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

- Na severu se predvideni objekti ob Cesti na Brdo navezujejo nanjo z novim uvozom.
- Osrednji del območja se na povezovalno cesto C1 navezuje preko ceste C2. Na vzhodni krak ceste C2 se navežeta dovozni cesti proti severu do funkcionalne enote F1 in jugu do funkcionalne enote F2.
- Na jugu se funkcionalna enota F3 navezuje na cesto C1 preko ceste C4.

15. člen

Kolesarski in peš promet

Kolesarske steze se uredijo vzdolž nove povezovalne ceste C1, z ustreznimi navezavami v priključnih križiščih. Na notranjih dovoznih cestah poteka kolesarski promet po vozišču. Hodniki za pešce se vodijo ob povezovalni cesti, ob notranjih dovoznih cestah ter kot samostojne peš poti znotraj posameznih stanovanjskih enot. Peš povezava med alejo »POT« na Brdu in predvidenim rekreacijskim območjem na Vrhovcih (funkcionalna enota F10), se v območju prečkanja povezovalne ceste izvede kot brv za pešce.

Mestni potniški promet (v nadaljevanju MPP)

Obstoječa proga MPP 14 poteka po Cesti na Brdo. Postajališča MPP so do predvidenih objektov oddaljena do 600 m. Potrebno je podaljšanje proge MPP 14 z enosmerno krožno zanko po Cesti na Vrhovce, novi povezovalni cesti C1 proti severu ter nazaj na Cesto na Brdo. Na povezovalni cesti C1 se lahko zgradijo postajališči v križišču s Cesto na Vrhovce ter v križišču s cesto C2. Postajališče pri Kemofarmaciji ostane obojestransko obstoječe.

16. člen**Mirujoči promet**

Za potrebe nove zazidave je treba urediti parkirišča na nivoju terena ter podzemne parkirne hiše v okviru posameznih objektov in funkcionalnih enot.

Glede na izrabo površin je treba zagotoviti naslednje minimalne parkirne kapacitete:

- za stanovanja do vključno 55 m² neto površine 1 PM / 1 enota,
- za stanovanja nad 55 m² neto površine 2 PM / 1 enota,
- oziroma ne manj kot 1,5 PM / stanovanje,
- za poslovne, pisarniške dejavnosti 1 PM / 40 m² BEP,
- za laboratorije 1 PM / 40 m² BEP,
- za proizvodnjo 1 PM / 70 m² BEP,
- za skladišča 1 PM / 100 m² BEP,
- za športne dvorane 1 PM / 60 m² BEP,
- za tenis igrišča 4 PM / igrišče,
- za gostinske lokale 1 PM / 20 m² BEP,
- za trgovine 1 PM / 40 m² BEP,
- za odprte športne površine 1 PM / 250 m² BEP.

Skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb je treba predvideti zadostno število parkirnih mest namenjenih vozilom oseb z invalidskim vozičkom.

VI. MERILA IN POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE**17. člen****Splošno**

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture v ureditvenem območju VS 3/5 in južnemu delu območja urejanja VP 3/2 Brdo:

- vsi objekti znotraj območja urejanja morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetske infrastrukturno omrežje in sicer kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oz. površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- trase komunalnih in energetskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno,

- dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov.

Na severni strani območja se komunalna in energetska infrastruktura navezuje na obstoječo infrastrukturo po Cesti na Brdo in na predvideno infrastrukturo po ZN za območje VP 3/2 Brdo (severni del) - Tehnološki park Brdo.

Na južni strani območja se komunalna in energetska infrastruktura navezuje na obstoječo infrastrukturo po Cesti na Vrhovce in na predvideno infrastrukturo po LN za povezovalno cesto med Tržaško cesto in območjem VP 3/2 Brdo in PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003.

Ker so komunalne in energetske ureditve v povezovalni cesti C1 potrebne za priključevanje obeh ureditvenih območij (VS 3/5 in VP 3/2 JUG), je treba v primeru začetka gradnje v enem ureditvenem območju pred začetkom v drugem hkrati zagotoviti tudi izgradnjo vse komunalne infrastrukture, ki poteka v povezovalni cesti C1.

18. člen

Kanalizacijsko omrežje

Splošni pogoji za potek in gradnjo kanalizacijskega omrežja v ureditvenem območju VS 3/5 in južnemu delu območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Na obravnavanem območju je zasnovan ločen sistem kanalizacije. Na Cesti na Brdo je predvidena obnova kanalizacije po PGD projektu št. 6K-P70-00, IEI, januar 2003, na Cesti na Vrhovce pa gradnja padavinske kanalizacije po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003.

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

Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno iz atestiranih materialov. Pred zasipom novozgrajenih kanalov mora biti izvršen preizkus vodotesnosti. Kanalizacija mora biti zgrajena v skladu z geotehničnimi pogoji. Dimenzije kanalov se določi na podlagi podatkov o obremenitvah v posameznem objektu oz. funkcionalni enoti.

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

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

Odvajanje odpadne komunalne vode

Območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

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

- kanal po osi povezovalne ceste C1 za odvajanje odpadne vode iz območja VS 3/5 (funkcionalni enoti F1 in F2), in območja VP 3/2 JUG (funkcionalna enota F1), ki se bo priključil na obstoječi kanal DN 30 cm po Cesti na Brdo. Kanal poteka od najvišje točke povezovalne ceste C1 na križišču povezovalne ceste C1 in dostopne ceste do funkcionalnih enot F2 proti severu do Ceste na Brdo,
- kanal po povezovalni cesti C1 za odvajanje odpadne vode iz območja VS 3/5 (funkcionalne enote F3, F4, F5 in F6), in območja VP 3/2 JUG (funkcionalni enoti F2 in F3), ki se bo priključil na obstoječi kanal DN 40 cm po Cesti na Vrhovce. Kanal poteka od najvišje točke povezovalne ceste C1 na križišču povezovalne ceste C1 in dostopne ceste do funkcionalnih enot F2 proti jugu do Ceste na Vrhovce.

Območje urejanja VS 3/5 Brdo:

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

- kanal po severni strani funkcionalne enote F2 za odvajanje odpadne vode iz objektov v funkcionalni enoti F2, ki se priključi na kanal v povezovalni cesti C1,
- kanal po severni strani funkcionalne enote F4 za odvajanje odpadne vode iz objektov v severnem delu funkcionalne enote F4, ki se priključi na kanal v povezovalni cesti C1,
- kanal po severni strani funkcionalne enote F5 za odvajanje odpadne vode iz objektov v funkcionalni enoti F6, severnem delu funkcionalne enote F5 in južnem delu funkcionalne enote F4, ki se priključi na kanal v povezovalni cesti C1.

Objekte v funkcionalni enoti F1 se naveže na sistem obstoječega odvajanja odpadne vode iz tega območja ali neposredno na kanal v povezovalni cesti C1 ali obstoječi kanal na Cesti na Brdo.

Objekte v južnem delu funkcionalne enote F5 se naveže neposredno na obstoječi kanal na Cesti na Vrhovce.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

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

- kanal po južni strani funkcionalne enote F1 za odvajanje odpadne vode iz objektov v južnem delu funkcionalne enote F1, ki se priključi na kanal v povezovalni cesti C1,
- kanal po vzhodni in južni strani funkcionalne enote F2 za odvajanje odpadne vode iz objektov v vzhodnem delu funkcionalne enote F2, ki se priključi na kanal v povezovalni cesti C1.

Objekte v severnem delu funkcionalne enote F1 se naveže neposredno na kanal v povezovalni cesti C1 in obstoječi kanal na Cesti na Brdo.

Objekte v vzhodnem delu funkcionalne enote F2 in v funkcionalni enoti F3 se naveže neposredno na kanal v povezovalni cesti C1.

Odvajanje odpadne padavinske vode

Območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Padavinska odpadna voda z obravnavanega območja gravitira v pretežnem delu proti jugu, to je v potok Gradaščico, in v manjšem delu proti severu v prispevne vode potoka Glinščice. Ker sta oba potoka že sedaj obremenjena s padavinskimi vodami svojega zaledja, oba pa tudi odvajata vodo s poplavnih območij na Koseškem polju (Glinščica) in poplavnega območja Vrhovcev (Gradaščica), je potrebno ugotoviti vpliv odvajanja padavinske vode z obravnavanega območja na omenjena vodotoka in preveriti njuno odvodno sposobnost v smislu prevzemanja dodatnih količin padavinske vode. V kolikor bo ugotovljeno, da je potrebno v času nastopa visokih voda zadrževati določeno količino padavinskih voda znotraj obravnavanega območja, bo potrebno na skrajnem južnem delu območja VP 3/2 JUG (funkcionalna enota F4) in v skrajnem severnem delu območja VS 3/5 (funkcionalna enota F1) zagotoviti možnost izgradnje zadrževanih bazenov, predvidoma v betonski podzemni izvedbi. V tem primeru bo potrebno tudi vse rešitve odvajanja padavinske vode iz objektov urediti tako, da se bodo čim dalj časa zadrževale na mestu nastanka (ureditev suhih zadrževalnikov).

Za odvajanje odpadne padavinske vode iz strešin novopredvidenih objektov, manipulacijskih in utrjenih površin ter cest in dostopnih poti je treba zgraditi naslednje nove kanale za padavinsko odpadno vodo:

- kanal po povezovalni cesti C1 za odvajanje padavinske vode z območja VS 3/5 (funkcionalne enote F1, F2, F8 in F9), in območja VP 3/2 JUG (funkcionalni enoti F1 in del F4), ki se bo priključil na predvideni kanal po nadaljevanju povezovalne ceste C1 na območju VP 3/2 Brdo – severni del in na obstoječi kanal DN 80 cm po Cesti na Brdo, ki se oba izlivata v odvodni jarek po južni strani območja Biotehniške fakultete,
- kanal po povezovalni cesti C1 za odvajanje padavinske vode z območja VS 3/5 (funkcionalne enote F3, F4, F5, F6, F7 in F10) in območja VP 3/2 JUG (funkcionalne enote F2, F3 in del F4), ki bo iztekal neposredno v Gradaščico.

Zaradi potrebe po čiščenju odpadne padavinske vode iz povezovalne ceste C1 se predvidi ločen sistem / kanal za odvajanje odpadne padavinske vode iz povezovalne ceste C1, ki se ga pred priključitvijo na obstoječi kanal po Cesti na Brdo oz. kanal v območju VP 3/2 Brdo – severni del in izpustom v Gradaščico vodi prek lovilca olj. Lovilec olj pred Gradaščico se lahko izvede skupno za odpadno padavinsko vodo iz povezovalne ceste C1 območja VP 3/2 JUG in VS 3/5 in iz severnega dela povezovalne ceste med Tržaško cesto in območjem VP 3/2 (po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003).

19. člen

Vodovodno omrežje

Splošni pogoji za potek in gradnjo vodovodnega omrežja v ureditvenem območju VS 3/5 in južnemu delu območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Obravnavano območje se z vodo oskrbuje iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana. Na Cesti na Brdo je predvidena obnova vodovoda po PGD projektu št. 6V-P70-00, IEI, januar 2003, na Cesti na Vrhovce pa gradnja vodovoda po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto

v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003, in obnova vodovodnega omrežja po PGD projektu Obnova vodovoda po cestah: Vrhovci I, II, III, V in IX, Cesti dolomitskega odreda in Cesti na Vrhovce – VS 3/3, Hidroinženiring, februar 2001.

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

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

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

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

Oskrba s pitno, požarno in tehnološko vodo

Območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Za oskrbo novopredvidenih objektov s pitno, požarno in tehnološko vodo je treba zgraditi vodovod DN 200 mm po povezovalni cesti C1 med obstoječima vodovodoma DN 200 mm na Cesti na Brdo in DN 150 na Cesti na Vrhovce. Na Cesti na Vrhovce se bo iz južne strani priključil še predvideni vodovod DN 200 po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003.

Območje urejanja VS 3/5 Brdo:

Za oskrbo novopredvidenih objektov s pitno in požarno vodo je treba zgraditi naslednje nove vodovode:

- vodovod po dostopni cesti do funkcionalne enote F2, ki se priključi na vodovod v povezovalni cesti C1, za oskrbo z vodo objektov v funkcionalnih enotah F2 in F3,
- vodovodno zanko okrog funkcionalne enote F4, ki se na severovzhodnem in jugovzhodnem delu območja navezuje na vodovod v povezovalni cesti C1, za oskrbo z vodo objektov v funkcionalni enoti F4 in severnem delu funkcionalne enote F5,
- vodovod, ki bo potekal skozi funkcionalno enoto F6 in zahodno od funkcionalne enote F5 in se bo priključeval na vodovodno zanko okrog funkcionalne enote F4 in obstoječi vodovod po Cesti na Vrhovce, za oskrbo z vodo za objekte v funkcionalni enoti F6.

Objekte v funkcionalni enoti F1 se naveže na sistem obstoječe oskrbe z vodo ali neposredno na vodovod v povezovalni cesti C1.

Objekte v južnem delu funkcionalne enote F5 se naveže neposredno na obstoječi vodovod na Cesti na Vrhovce.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Za oskrbo novopredvidenih objektov s pitno, požarno in tehnološko vodo je treba zgraditi naslednje nove vodovode:

- vodovodno zanko okrog funkcionalne enote F2, ki se na severozahodnem in jugozahodnem delu območja navezuje na vodovod v povezovalni cesti C1, za oskrbo

z vodo objektov vzhodnem delu funkcionalne enote F2 in južnem delu funkcionalne enote F1

Objekte v severnem delu funkcionalne enote F1 se naveže neposredno na vodovod v povezovalni cesti C1 ali obstoječi vodovod v Cesti na Brdo.

Objekte v zahodnem delu funkcionalne enote F2 in v funkcionalni enoti F3 se naveže neposredno na vodovod v povezovalni cesti C1.

20. člen

Plinovodno omrežje

Splošni pogoji za potek in gradnjo plinovodnega omrežja v ureditvenem območju VS 3/5 in južnemu delu območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Območji urejanja VS 3/5 in VP 3/2 JUG se nahajata na vplivnem področju oskrbe z zemeljskim plinom za potrebe ogrevanja, hlajenja, priprave tople sanitarne vode, kuhanja in tehnologije. Na Cesti na Vrhovce je predvidena gradnja plinovoda po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003.

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

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

Projektiranje in gradnjo plinovodnih priključkov bo potrebno izvesti v skladu s smernicami upravljavca plinovodnega omrežja.

Oskrba z zemeljskim plinom

Območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Za oskrbo novopredvidenih objektov z zemeljskim plinom je treba zgraditi plinovod DN 225 mm po povezovalni cesti C1 med obstoječim plinovodom DN 200 mm na Cesti na Brdo in predvidenim plinovodom DN 225 mm po povezovalni cesti med Tržaško cesto in območjem VP 3/2 po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003.

Območje urejanja VS 3/5:

Za oskrbo novopredvidenih objektov z zemeljskim plinom je treba zgraditi naslednje nove plinovode:

- plinovod po dostopni cesti do funkcionalne enote F2, ki se priključi na plinovod v povezovalni cesti C1, za oskrbo objektov v funkcionalnih enotah F2 in F3,
- plinovod po severni strani funkcionalne enote F4, ki se priključi na plinovod v povezovalni cesti C1, za oskrbo objektov v severnem delu funkcionalne enote F4,
- plinovod po južni strani funkcionalne enote F4, ki se priključi na plinovod v povezovalni cesti C1, za oskrbo objektov v funkcionalni enoti F6, južnem delu funkcionalne enote F4 in severnem delu funkcionalne enote F5.

Objekte v funkcionalni enoti F1 se naveže na sistem obstoječe oskrbe z zemeljskim plinom ali neposredno na plinovod v povezovalni cesti C1.

Objekte v južnem delu funkcionalne enote F5 se naveže neposredno na obstoječi plinovod na Cesti na Vrhovce.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Za oskrbo novopredvidenih objektov z zemeljskim plinom je treba zgraditi naslednje nove plinovode:

- plinovod po dostopni cesti med funkcionalnima enotama F1 in F2 in po vzhodnem delu funkcionalne enote F2, ki se na severozahodnem območja navezuje na plinovod v povezovalni cesti C1, za oskrbo objektov v južnem delu funkcionalne enote F1 in vzhodnem delu funkcionalne enote F2.

Objekte v severnem delu funkcionalne enote F1 se naveže neposredno na plinovod v povezovalni cesti C1 ali obstoječi plinovod po Cesti na Brdo.

Objekte v zahodnem delu funkcionalne enote F2 in v funkcionalni enoti F3 se naveže neposredno na plinovod v povezovalni cesti C1.

21. člen

Elektroenergetsko omrežje

Splošni pogoji za potek in gradnjo elektroenergetskega omrežja v ureditvenem območju VS 3/5 in južnem delu območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Na južnem delu območja je predvidena gradnja srednjenapetostne kabselske kanalizacije po povezovalni cesti C1 med Tržaško cesto in območjem VP 3/2 po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003.

Pri postavitvi transformatorske postaje (v nadaljevanju TP) je treba upoštevati zakonska določila. TP se locira ob prostore za odpadke, dovoze, parkirišča itd. TP ne sme nahajati v neposredni bližini prostorov, v katerem se dalj časa zadržujejo ljudje. Pri postavitvi TP in vodenju srednjenapetostnih kabselskih tras je treba upoštevati določila Uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96). Priključitev predvidenih TP in objektov se izvede po smernicah upravljavca elektroenergetskega omrežja.

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

Oskrba z električno energijo

Območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Za oskrbo novopredvidenih objektov z električno energijo je treba zgraditi kabselsko kanalizacijo in srednjenapetostne elektroenergetske podzemne kable po povezovalni cesti C1 med obstoječim srednjenapetostnim omrežjem na Cesti na Brdo in predvidenim srednjenapetostno kabselsko kanalizacijo po povezovalni cesti med Tržaško cesto in območjem VP 3/2 po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003. Za napajanje območij VP 3/2 Brdo – severni del, VI 3/3 Biotehniška fakulteta, VS 3/5 Brdo in VP 3/2 Brdo – južni del je treba izvesti srednjenapetostno kabselsko povezavo iz smeri RTP Vič. V to povezavo bodo vključene vse TP na obravnavanih območjih.

Območje urejanja VS 3/5:

Za oskrbo novopredvidenih objektov z električno energijo je treba zgraditi naslednje nove transformatorske postaje:

- TP ob dostopni cesti do funkcionalne enote F2 v funkcionalni enoti F10 za oskrbo objektov v funkcionalnih enotah F1, F2 in F3. TP se priključi na srednjenapetostno omrežje po povezovalni cesti C1,
- TP v severnem delu funkcionalne enote F4 za oskrbo objektov v funkcionalni enoti F4 in delu funkcionalne enote F6. TP se priključi na srednjenapetostno omrežje po povezovalni cesti C1,
- TP v vzhodnem delu funkcionalne enote F5 za oskrbo objektov v funkcionalni enoti F5 in delu funkcionalne enote F6. TP se priključi na srednjenapetostno omrežje po povezovalni cesti C1.

Nizkonapetostno omrežje do objektov v funkcionalnih enotah F4 in F5 bo potekalo v nivoju podzemnih kleti, do objektov v funkcionalnih enotah F1, F3 in F6 pa na nivoju terena. Objekte v funkcionalni enoti F1 je možno priključiti tudi na obstoječi sistem elektroenergetskega napajanja v tej funkcionalni enoti.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Za oskrbo novopredvidenih objektov z električno energijo je treba zgraditi naslednje nove transformatorske postaje:

- TP na vzhodnem delu funkcionalne enote F1 za oskrbo objektov v severnem delu funkcionalne enote F1. TP se priključi na srednjenapetostno omrežje po Cesti na Brdo,
- TP v severnem delu funkcionalne enote F2 za oskrbo objektov v funkcionalni enoti F2 in južnem delu funkcionalne enote F1. TP se priključi na srednjenapetostno omrežje po povezovalni cesti C1,
- TP v severnem delu funkcionalne enote F3 za oskrbo objektov v funkcionalni enoti F3. TP se priključi na srednjenapetostno omrežje po povezovalni cesti C1.

Nizkonapetostno omrežje do objektov v severnem delu funkcionalne enote F1 in v funkcionalni enoti F2 bo potekalo v nivoju podzemnih kleti, do objektov v južnem delu funkcionalne enote F1 in funkcionalni enoti F3 pa na nivoju terena.

22. člen

Telekomunikacijsko omrežje

Splošni pogoji za potek in gradnjo telekomunikacijskega omrežja v ureditvenem območju VS 3/5 in južnemu delu območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Celotno telekomunikacijsko omrežje mora biti izvedeno s kabelsko kanalizacijo z obbetoniranimi cevmi in vlečnimi jaški ustreznih dimenzij. Ker trase elektroenergetskega in telekomunikacijskega omrežja pretežno sovpadajo, je treba zagotoviti ustrezne varnostne odmike med obema kabelskima kanalizacijama.

Priključitev objektov se izvede po pogojih upravljavca telekomunikacijskega omrežja.

Ob gradnji telekomunikacijskega omrežja oz. komunalnem urejanju območja je treba zagotoviti tudi vgradnjo dodatnih cevi kabelske kanalizacije in vgradnjo optičnega kabla za potrebe prenosa zvoka, slike in podatkov (kabelska televizija).

Na južnem delu območja je predvidena gradnja telekomunikacijske kabelske kanalizacije po povezovalni cesti med Tržaško cesto in območjem VP 3/2 po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003.

Ureditev telekomunikacijskega omrežja

Območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Za oskrbo novopredvidenih objektov s telekomunikacijskim omrežjem je treba zgraditi kabelsko kanalizacijo in telekomunikacijske podzemne kable po povezovalni cesti C1 med obstoječim telekomunikacijskim omrežjem na Cesti na Brdo in predvidenim telekomunikacijsko kabelsko kanalizacijo po povezovalni cesti med Tržaško cesto in območjem VP 3/2 po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003.

V to povezavo bo vključena nova izdvojena enota telefonske centrale za obravnavano območje.

Območje urejanja VS 3/5:

Za oskrbo novopredvidenih objektov s telekomunikacijskim omrežjem je treba zgraditi novo izdvojeno enoto telefonske centrale v kletnih prostorih objektov v funkcionalnih enotah F2, F3 ali F4. Prostor mora biti dimenzije 25-35 m², pri čemer stroške odkupa prostora in montaže telefonske centrale nosi upravljavec telekomunikacijskega omrežja.

Telekomunikacijsko omrežje do objektov v funkcionalnih enotah F4 in F5 bo potekalo v nivoju podzemnih kleti, do objektov v funkcionalnih enotah F1, F3 in F6 pa na nivoju terena.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Telekomunikacijsko omrežje do objektov v severnem delu funkcionalne enote F1 in v funkcionalni enoti F2 bo potekalo v nivoju podzemnih kleti, do objektov v južnem delu funkcionalne enote F1 in funkcionalni enoti F3 pa na nivoju terena.

23. člen

Javna razsvetljava in semaforizacija

Splošni pogoji za potek in gradnjo javne razsvetljave in semaforizacije v ureditvenem območju VS 3/5 in južnemu delu območja urejanja VP 3/2 Brdo:

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

Za izvedbo javne razsvetljave se uporabijo tipski in odobreni elementi, kar omogoča enostavno vzdrževanje. Razsvetljava mora ustrezati zahtevam podanim v priporočilih SDR PR 5/2 ter smernicam glede varovanja okolja v smislu preprečevanja vsiljene svetlobe.

Omrežje javne razsvetljave bo priključeno na obstoječe omrežje javne razsvetljave, energetska pa se bo napajalo iz novopredvidenih TP na obravnavanem območju. Javna razsvetljava bo izvedena s podzemno kabelsko kanalizacijo, vlečnimi in priključnimi jaški ter svetilkami.

Križišča povezovalne ceste C1 s Cesto na Brdo, cesto C2, cesto C4 in Cesto na Vrhovce bodo semaforizirana.

VII. MERILA IN POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

24. člen

Splošne

določbe

Za vse posege v prostor, ki vključujejo proizvodnjo ali niso našteta v 6. členu tega odloka, se izdela poročilo o vplivih na okolje.

Varstvo

zraka

Novi objekti ne smejo prekomerno onesnaževati zraka, kar se zagotovi z uporabo okolju prijaznih kurišč in goriv.

Prezračevanje objektov se spelje nad strehe objektov. Prezračevanje podzemnih garaž se izvede z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren.

Varstvo pred hrupom

Skladno z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju se območje urejanja VS 3/5 Brdo uvršča v II. stopnjo varstva pred hrupom, območje urejanja VP 3/2 Brdo - jug pa v III. stopnjo varstva pred hrupom.

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba zagotoviti ustrezno pasivno zaščito objektov v prvi vrsti ob cesti in sicer njihovih fasad, ki gledajo proti cesti.

Območje urejanja VS 3/5:

Stanovanjski bloki: skupna zvočna izolativnost zunanje stene objektov (proti cesti) mora biti 36 dB.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Tehnološki park: skupna zvočna izolativnost zunanje stene objektov (proti cesti) mora biti 31 dB.

Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

Za območje urejanja VS 3/5 Brdo velja I. stopnja varstva pred elektromagnetnim sevanjem, za južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo pa II. stopnja varstva pred elektromagnetnim sevanjem.

Osončenje

Pri vseh novih gradnjah mora biti zagotovljena naravna osvetlitev in osončenje bivalnih prostorov. V stanovanjih ni dopustna severna lega vseh bivalnih prostorov.

Objekti morajo imeti ustrezne medfasadne odmike, ki omogočajo osončenje objektov tudi, če se dispozicija ali zasnova objektov spremeni v okviru toleranc.

Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in odjemna mesta za posode za odpadke morajo biti na zemljišču povzročitelja in ustrezno prometno dostopna. Imeti morajo ustrezno število posod. Locirana so izven objekta na tlakovani površini, zaščiteni z nadstrešnico. Poleg zbirnih mest se uredi eko otoke.

Razmestitev zbirnih in odjemnih mest za posode za odpadke in eko otokov je razvidna iz Zazidalne situacije z načrtom zunanjih in zelenih površin.

VIII. MERILA IN POGOJI ZA VAROVANJE NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE

25. člen

Varovanje naravne dediščine

Ohranjati je treba obstoječo površino gozda, ki je razglašen za naravno dediščino (tri enote naravne dediščine - nižinski gozd).

Deponije morebitnega odvečnega materiala naj se locira izven območij naravne dediščine (naravnih vrednot), zavarovani območij in območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

IX. MERILA IN POGOJI ZA ZAŠČITO PRED POŽAROM

26. člen

Splošne določbe

V fazi izdelave projektne dokumentacije mora biti izdelana strokovna požarno-varnostna ocena.

Intervencijske poti in površine

Okoli načrtovanih objektov je treba zagotoviti krožne intervencijske poti v skladu z standardom SIST DIN 14090 - površine za gasilce na območju. Intervencijske poti izven vozišč morajo biti v izvedbi, ki dopušča ozelenitev teh površin.

Hidrantno omrežje

Zgrajeno mora biti krožno protipožarno hidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov.

X. TOLERANCE

27. člen

Konture objektov, gradbene meje in gradbene linije, opredeljene na grafični karti Zazidalna situacija – nivo terena ter določila v tekstu predstavljajo maksimalen gabarit objektov. Kot gabarit velja zunanji rob konstrukcije brez fasade. Odstopanja od gabaritov objektov so lahko do ± 1 m v horizontalni smeri. Balkoni in lože lahko presegajo gabarit objektov za maksimalno 1,5 m, nadstreški in oblikovni poudarki (vendar ne balkoni in lože) pa lahko presegajo gabarit objektov za maksimalno 2 m.

Višinska regulacija terena je idejna. Podrobna določitev višinskih kot terena se izvede v fazi izdelave projektne dokumentacije.

Kontura in število kletnih etaž se lahko prilagaja arhitekturnim rešitvam. Kletne etaže različnih funkcionalnih enot se lahko povezujejo.

Dovoljene so spremembe dispozicije objektov (do 2 m), v kolikor so pogojeni z racionalnejšo zasnovno kleti in objektov ter izboljšanjem bivalnih pogojev.

Višina objektov je na delih, kjer je v pritličju javni program lahko tudi večja (do 4,5 m). Povečana etažna višina se lahko odraža v večji višini dela objekta z večjo višino pritličnega dela.

XI. ETAPNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

28. člen

Sočasno z gradnjo objektov visokih gradenj je treba realizirati komunalno energetska in prometno infrastrukturo ter vodnogospodarske ureditve.

Zazidalni načrt se lahko izvaja etapno po funkcionalnih enotah. Objekte tehnološkega parka je možno graditi tudi posamično znotraj funkcionalnih enot s pripadajočo prometno in komunalno infrastrukturo. Zaključeno etapo predstavljajo objekti z zunanjo ureditvijo ter prometno in komunalno infrastrukturo.

XII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV

29. člen

Za stanovanjske objekte v funkcionalnih enotah F2, F4, F5 in F6 v območju urejanja VS 3/5 Brdo in brv za pešce je treba izvesti javni arhitekturni natečaj.

Izgradnja brvi za pešce je obveza investitorja gradnje novih večstanovanjskih objektov v območju urejanja VS 3/5 Brdo.

Pred načrtovanimi posegi v prostor je treba izdelati podrobno geomehansko raziskavo tal.

XIII. ODSTRANITVE OBJEKTOV

30. člen

Za potrebe izgradnje komunalne in prometne infrastrukture za obe območji urejanja se odstrani objekte na parcelah št. 1336/8, 1336/9, 1337/3, 1339/5, 1339/6, 1339/7, 1339/15, 1397/24, 1397/25, vse k.o. Vič.

V območju urejanja VS 3/5 Brdo se za potrebe gradnje lahko odstrani objekte na parcelah št. 1397/7, 1397/8, 1397/9, 1397/10, 1397/11, 1397/12, 1397/13, 1397/14, 1397/15, 1397/16, 1397/17, 1397/18, 1397/19, 1397/20, 1397/21, 1397/22, vse k.o. Vič.

V južnem delu območja urejanja VP 3/2 Brdo se za potrebe gradnje lahko odstrani objekte na parcelah št. 1185/9, 1287/2, 1288/1, 1288/6, 1289, 1336/3, 1336/6, 1336/7, 1336/8, 1336/9, 1336/10, 1337/2, 1337/3, vse k.o. Vič.

XIV. KONČNE DOLOČBE

31. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto V3 (Uradni list SRS, št. 6/88), ki se nanašajo na južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo.

32. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

- organu Mestne uprave Mestne občine Ljubljana pristojnemu za urbanizem,
- Upravni enoti Ljubljana, izpostava Vič in
- Četrtni skupnosti Rožnik.

34. člen

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

Št.

Ljubljana, dne

Županja
Mestne občine Ljubljana
Danica Simšič l. r.

OBRAZLOŽITEV

OSNUTKA ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA OBMOČJE UREJANJA VS 3/5 BRDO IN JUŽNI DEL OBMOČJA UREJANJA VP 3/2 BRDO

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 23. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03), ki določa, da se prostorski akt sprejme z odlokom, po enakem postopku se sprejmejo tudi spremembe in dopolnitve prostorskega akta;
- 175. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03), ki določa, da se začeti postopki za spremembe in dopolnitve občinskih prostorskih aktov po 1.1.2003 nadaljujejo in končajo po določbah tega zakona, pri čemer se ne upoštevajo določbe o prostorski konferenci;
- 27. členom Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku.

Zazidalni se izdelava v skladu z Dolgoročnim planom občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86, Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US).

Podlaga za izdelavo zazidalnega načrta za območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo je program priprave za obdobje 2003 do 2006, ki ga je sprejela županja MOL v letu 2002.

2. Ocena stanja in razlogi za pripravo novega prostorskega akta

Območje zazidalnega načrta obsega območje opuščениh glinokopov Opekarne Vič ter zelene površine med nasipom glinokopov in POT-jo. Razen kvalitetnih zelenih površin, ki jih zazidalni načrt ohranja nepozidane, predstavlja območje pretežno degradirano in opuščeno zemljišče sredi obsežnejše stanovanjske pozidave.

Lastnik večine zemljišč, Stanovanjski sklad, namerava na območju stanovanjske gradnje VS 3/5 Brdo zgraditi večjo stanovanjsko sosesko. Hkrati pa želi Mestna občina Ljubljana omogočiti izgradnjo tehnološkega parka na zemljiščih glinokopa, ki ležijo v južne delu območja urejanja VP 3/2 Brdo, in s tem omogočiti razvoj celotnega območja hkrati.

3. Razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Spremembe in dopolnitve dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000, ki so bile na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana sprejete 24.5.2004, južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo namenja jo stanovanjski gradnji in spremljajočim dejavnostim ter določajo, da se bo območje urejalo z zazidalnim načrtom. V naslednji fazi je, za realizacijo nameravane gradnje, treba sprejeti odgovarjajoč prostorski izvedbeni dokument – zazidalni načrt.

4. Obrazložitev predvidenih rešitev

Prostorska zasnova

Območje je z novo povezovalno cesto razdeljeno na dva dela z različno namembnostjo. Vzhodni del je stanovanjski, zahodni pa je namenjen tehnološkemu parku.

Stanovanjsko območje VS 3/5 Brdo

Območje se deli na 11 funkcionalnih enot, ki so vezane na značilnosti prostora in se urejajo enotno. Posamezne funkcionalne enote so namenjene novim stanovanjskim objektom, spremljajočim rekreacijskim in servisnim dejavnostim, obstoječi stanovanjski pozidavi s spremljajočimi dejavnostmi ter skupnim zelenim in rekreacijskim površinam.

Območje nove stanovanjske soseske se glede na ambientalno razdeljenost prostora deli na pet funkcionalnih enot (F2, F3, F4, F5, F6). Vsaka od teh je oblikovana kot zaključen sklop in je vezana na skupno klet, ki je namenjena parkiranju in servisnim prostorom. Pri oblikovanju posameznih sklopov večstanovanjskih objektov so upoštevane značilnosti mikrolokacij funkcionalnih enot. Skupaj je predvideno približno 58.000 m² bruto etažnih površin. Arhitekturne rešitve objektov bodo pridobljene z javnim arhitekturnim natečajem.

Funkcionalna enota F1, namenjena športu in rekreaciji ter servisnim dejavnostim, je locirana na območju obstoječega športnega centra Konex na severu območja urejanja.

V funkcionalnih enotah z obstoječo stanovanjsko pozidavo (F7, F8, F11) se le-ta ohranja in v omejenem obsegu ustrezno dopolnjuje.

Skupnim zelenim in rekreacijskim površinam se namenjata funkcionalni enoti F9 in F10. Funkcionalna enota F9 predstavlja predvsem zeleno bariero med obstoječo enodružinsko stanovanjsko pozidavo in novo sosesko večstanovanjskih objektov, medtem ko funkcionalna enota F10 predstavlja predvsem rekreacijske in športne površine soseske v zelenem okolju.

Območje tehnološkega parka VP 3/2 Brdo – južni del

Območje tehnološkega parka se deli na zahodni del - degradirano območje opuščanih glinokopov - in vzhodni del - kvalitetne zelene površine. Območje glinokopov se nameni pozidavi novega tehnološkega parka, ohranjene zelene površine pa se namenijo zelenim in rekreacijskim površinam.

Zazidalni načrt razdeli območje na pet funkcionalnih enot, ki tvorijo zaključene celote in se urejajo enotno.

Tri funkcionalne enote (F1, F2, F3) predstavljajo območje tehnološkega parka. Posamezne funkcionalne enote se oblikujejo enotno in so vezane na skupne kleti, namenjene parkiranju in servisnim prostorom. Objekti tehnološkega parka so namenjeni predvsem razvoju, proizvodnji in trženju novih tehnologij, tehnološko zahtevnih izdelkov in storitev raziskovalne in svetovalne dejavnosti ter izobraževanju. Objekt ob Cesti na Brdo v funkcionalni enoti F1 je namenjen nadomestni gradnji objekta Chemo in skupaj z objekti Konex-a oblikuje lokalno središče javnega programa.

Funkcionalna enota F4 obsega zelene površine med robom območja eksploatacije gline in območje urejanja VR 3/3. To je območje kvalitetnega naravnega ambienta. Ohranjanje tega prostora nepozidanega je pomembno iz ambientalnih razlogov ter zaradi ohranjanja prezračevalnega koridorja. Obstoječi stanovanjski objekti v tem območju se ohranijo.

V funkcionalni enoti F5 so na obstoječih objektih dopustna vzdrževalna dela in rekonstrukcije objektov ter postavitve pomožnih objektov.

Zelene površine obeh območij urejanja so med seboj povezane s peš povezavo v obliki brvi. Projektna rešitev brvi bo izbrana v okviru natečaja za novo stanovanjsko naselje.

Višinska regulacija

Skladno z značilnostmi terena in omejitvami okolice je predvidena višina stanovanjskih objektov med P+1+terasa in P+4+terasa, višina objektov tehnološkega parka pa med 12 in 14 m nad nivojem obstoječega terena.

Prometna ureditev

Navezava na sosednja območja

Območje se navezuje na Cesto na Brdo na severu in Cesto na Vrhovce na jugu, preko predvidene povezovalne ceste pa tudi na ljubljansko mestno obvoznico.

Za večji del povezovalne ceste so v veljavi že prostorski izvedbeni akti (lokacijski načrt za južni del, zazidalni načrt za severni del). Srednji odsek med Cesto na Vrhovce in Cestno na Brdo pa je predmet tega zazidalnega načrta (funkcionalna enota C1). Predvidena je dvosmerna dvopasovna cesta z normalnim profilom 23 m in naslednjimi elementi: vozišče 2 x 3,5 m, pas za leve zavijalce 3,0 m, dvostranska zelenica z drevoredom 2 x 2,5 m, dvostranska kolesarska steza 2 x 2,0 m in dvostranski hodnik za pešce 2 x 2 m. Od Ceste na Brdo do Ceste na Vrhovce so na njej organizirana štiri štirikraka semaforizirana križišča.

Notranje dovozne ceste

Preko semaforiziranih križišč se na povezovalno cesto priključujejo notranje dovozne ceste: cesta C4 v območju urejanja VS 3/5 Brdo in cesta C2 v območju urejanja VP 3/2 Brdo – jug. Cesta X se podaljša do povezovalne ceste in služi predvsem obstoječemu zalednemu stanovanjskemu območju ter kot urgentna cesta do športnih igrišč na pobočju Vrhovškega hriba. Notranje dovozne ceste imajo širino vozišča 6 m in dvostranski hodnik za pešce 2,0 m. Funkcionalni enoti F1 obeh območij urejanja se navezujeta neposredno na Cesto na Brdo, funkcionalna enota F5 območja urejanja VS 3/5 Brdo pa neposredno na Cesto na Vrhovce.

Kolesarske steze in hodniki za pešce

Kolesarske steze se uredijo vzdolž nove povezovalne ceste, hodniki za pešce pa še vzdolž notranjih dovoznih cest. Poti znotraj območja so namenjene mešanemu peš in kolesarskemu prometu. Zgornja nivoja obeh območij sta med seboj povezani z brvjo za pešce.

Mestni potniški promet (v nadaljevanju MPP)

Območje se navezuje na MPP preko proge MPP 14. Dostopnost naselja je precej slaba, saj je oddaljenost objektov od postajališča MPP do 600 m. Zato je treba progo MPP 14 podaljšati s krožno zanko od končne postaje po Cesti na Vrhovce, novi povezovalni cesti proti severu in nazaj na Cesto na Brdo.

Mirujoči promet

Za potrebe nove zazidave se uredijo podzemne parkirne hiše v okviru posameznih funkcionalnih enot ter omejena parkirišča na nivoju terena. Zagotoviti je potrebno za stanovanje do 55 m² zagotoviti 1 parkirno mesto, za stanovanje nad 55 m² 2 parkirni mesti, in hkrati ne manj kot 1,5 parkirno mesto / stanovanje. Za pisarne, poslovne prostore in laboratorije je potrebno zagotoviti 1 parkirno mesto / 40 m² bruto etažne površine (BEP), za proizvodnjo 1 parkirno mesto / 70 m² BEP ter za skladišča 1 parkirno mesto / 100 m² BEP.

Ureditve zelenih površin

Celotna urbanistična zasnova teži k ohranjanju naravnih prvin prostora in čim manjšemu poseganju v obstoječe zelene površine. Ohranjajo se gozdne površine na vzhodnem delu območja ter zelene površine na višjem nivoju zahodnega dela območja. Med njima se vzpostavijo tri prečne zelene povezave: drevored ob Cesti X in funkcionalni enoti C2 z zahodnim bajerjem, od vzhodnega bajerja pod brvjo za pešce in ozelenjena brežina med funkcionalnima enotama F4 in F5. Med gozdom Vrhovškega hriba in novo stanovanjsko pozidavo se med obstoječe zelenje namesti športne in rekreacijske površine: športni igrišči, sprehajalna pot, otroško igrišče, ter uredi in razširi obstoječ bajer. Uredi se tudi obstoječ bajer na zahodnem delu območja.

Med objekti so, zaradi parkiranja v kletnih etažah, zelene površine omejene na travnate površine, grmovnice in drevje z manjšim koreninskim sestavom razen na mestih, kjer bi bilo možno oblikovati podzemna korita. Med stanovanjskimi enotami se zunanji prostor raznoliko strukturira na: zelene površine, ploščadi s klopami in igrali, sistem pešpoti ter atrijske vrtove posameznih objektov.

Etapnost izvajanja lokacijskega načrta

Zazidalni načrt se lahko izvaja etapno po funkcionalnih enotah. Objekte tehnološkega parka je možno graditi tudi posamično s pripadajočo prometno in komunalno infrastrukturo. Zaključeno etapo predstavljajo objekti s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter prometno in komunalno infrastrukturo.

Rušitve objektov

Zaradi izgradnje stanovanjske soseske se odstranijo vsi bivši objekti opekarne Vič na jugu območja. Zaradi izgradnje povezovalne ceste se porušijo trgovski objekt »Chemo« njegovi pomožni objekti, teniška igrišča in manjši prizidek podjetja Konex ter stanovanjski objekt med njima, vsi na severnem delu območja. Za potrebe tehnološkega parka je potrebno porušiti barake v sredini območja ter manjši stanovanjski objekt vzhodno od predvidene povezovalne ceste.

Komunalna ureditev

Območje bo v celoti komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, plinovod, energetsko in telekomunikacijsko omrežje, javna razsvetljava). Vsi primarni vodi bodo potekali po novi povezovalni cesti, od koder se bodo nanj priključevali vsi objekti.

Varovanje bivalnega okolja

Obravnavano območje se nahaja izven varstvenih pasov vodnih virov Ljubljane.

Območje urejanja VS 3/5 Brdo se z zazidalnim načrtom uvrsti v območje II. stopnje varstva pred hrupom, območje urejanja VP 3/2 Brdo – jug pa v območje III. stopnje. Na izpostavljenih delih se bo ustrezno stopnjo varstva pred hrupom zagotavljalo s pasivno protihrupno zaščito.

Za območje urejanja VS 3/5 Brdo velja I. stopnja varstva pred elektromagnetnim sevanjem, za območje urejanja VP 3/2 Brdo – jug II. stopnja.

Osončenje fasad objektov je zagotovljeno z ustreznimi odmiki med objekti.

Zbirna in odjemna mesta za smeti so na funkcionalnih zemljiščih objektov, ob dovoznih cestah, kjer so lahko dostopna za komunalna vozila.

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

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

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

Načelnik Oddelka za urbanizem:
Igor Jurančič, univ. dipl. inž. arh.

Prilogi:

- izrez Dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000
- zazidalna situacija

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

O D L O K

o zazidalnem načrtu za območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za območji urejanja VS 3/5 Brdo in VP 3/2 Brdo - jug, ki ga je na podlagi strokovnih podlag izdelal LUZ d.d., Ljubljana, Vojkova 57, pod št. projekta 5470, v maju 2004.

2. člen

Sestavni deli odloka so:

- I. Mnenja nosilcev urejanja prostora
- II. Obrazložitev zazidalnega načrta
- III. Grafični del:

Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na topografskem načrtu	M 1:1000
Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na katastrskemu načrtu	M 1:1000
Zazidalna situacija - nivo terena	M 1:1000
Zazidalna situacija - nivo kleti	M 1:1000
Zazidalna situacija z načrtom zunanjih in zelenih površin	M 1:1000
Načrt odstranitve objektov	M 1:2000
Prometno tehnična situacija in višinska regulacija	M 1:1000
Zbirni načrt komunalno energetske napeljav	M 1:1000
Načrt intervencijskih poti	M 1:1000.

Zazidalni načrt vsebuje še naslednje načrte:

Izsek iz Dolgoročnega plana (PKN)	M 1:5000
Katastrski načrt	M 1:1000
Topografski načrt	M 1:1000
Prerezi	M 1:1000
Vzdolžni in normalni profili	M 1:1000
Prikaz etapnosti	M 1:2000.

II. OPIS MEJE OBMOČIJ

3. člen

Meja območja urejanja VS 3/5 Brdo

Območje obdelave se nahaja v katastrski občini Vič in v katastrski občini Šujica.

Meja območja urejanja VS 3/5 Brdo se prične v severozahodnem delu območja urejanja v točki št. 1, parcela št. 1347/4, v katastrski občini Vič in poteka po južnem robu predvidene Ceste na Brdo proti vzhodu do točke št. 157, ki predstavlja stičišče mej med območjema urejanja VS 3/5 in VP 3/2 jug, preko parcel št. 1338/3, 1338/2, 1339/1, 1339/9, 1339/10.

V točki št. 157 meja območja urejanja spremeni smer in poteka proti jugu po osi predvidene povezovalne ceste do točke 190 po parcelah št. 1339/10, 1339/1, 1339/6, 1339/5, 1339/15, 1336/9, 1337/3, 1336/8, 1335/1, 1288/3, 1316/2, 1332, 1395, 1394/2, 2021, 1394/1, 1396/1, 1397/1, 1397/24.

Od točke št. 190 do točke št. 98 meja obdelave poteka po meji lokacijskega načrta za območje urejanja VT 3/1 (povezovalna cesta med Tržaško cesto in območjem urejanja VP 3/2), in sicer najprej proti jugozahodu po parcelah št. 1397/1, 1397/3 do točke št. 73, kjer prečka Cesto na Vrhovce, parcela št. 1407, in nadaljuje potek po parcelah št. 2002/10, 1414/5, 1414/8, 1414/4, 1414/6, 1414/1, prečka Gradaščico, parcela št. 2002/12 in v nadaljevanju parcele št. 1414/3, 2002/9, 1513/2, 1511/1, 1512 do točke št. 93.

Meja območja urejanja v točki št. 93 spremeni smer proti jugozahodu in še vedno poteka po meji lokacijskega načrta do točke št. 98 in pri tem prečka parcele št. 2013/1, 1440 in 1438.

V točki št. 98 meja obdelave obrne smer proti severu in poteka po meji območja urejanja VS 3/5 po naslednjih parcelah št. 1438, 1439, 1434/2, 1435/3, 2002/12, po zahodnem robu parcele št. 2002/10 do točke št. 205, kjer prečka Cesto na Vrhovce, parcela št. 1407, in parceli št. 1397/1 in 353/2 (parcela št. 353/2 je edina parcela, ki jo tangiramo v katastrski občini Šujica) do točke št. 107.

Meja obdelave v nadaljevanju poteka po parcelnih mejah naslednjih parcel št. 1394/3, 1394/5, 1393/4 do točke št. 119, kjer prečka parceli št. 1393/3 in 1393/2.

Med točkama št. 124 in 126 poteka po zahodnem robu parcele 1393/6, prečka parcelo št. 2021 in od točke št. 127 poteka po parcelnih mejah parcel št. 1336/2, 1341/3, 1341/1 in 1341/2. V točki št. 136 prečka parcelo št. 1343/1 in poteka od točke št. 137 po zahodnem robu parcel 1343/14, 1344/1, 1345/12, 1345/3 in 1346/2 proti severu do izhodiščne točke št. 1.

Območje urejanja je analitično obdelano s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije. Površina meje območja urejanja znaša 127.681m².

Meja poteka območja urejanja VS 3/5 Brdo je razvidna iz karte Načrt obodne parcelacije na digitalnem katastrskem načrtu v merilu 1:1000, ki je sestavni del opisa poteka meje območja urejanja.

Meja območja urejanja VP 3/2 Brdo - jug

Območje urejanja VP 3/2 Brdo - jug se nahaja v katastrski občini Vič.

Meja območja urejanja VP 3/2 Brdo - jug se prične v severozahodnem delu območja urejanja v točki št. 157, parcela št. 1339/10 in poteka po južnem robu predvidene Ceste na Brdo, parcele št. 1339/10, 1339/1, 1337/1, 1336/9, 1336/11, 1336/3, 2019/1, 1233 do točke št. 40.

V točki št. 40 meja območja urejanja VP 3/2 Brdo - jug spremeni smer, in sicer poteka proti jugu v loku, po v naravi težko določljivi liniji, ki območje omeji proti kulturni krajini in

poteka po parcelah št. 1238/1, 1237/3, 1237/4, 1239/2, 1239/3, 1236, 1241/1, 1278/1, 1277/1, 1276/1, 1285/1, 1286/1, 1270/1, 1312/1, 1290/1, 1293/12, 1295/2, 1294/2, 1294/3, 1292, 1316/1, 1327/1, 1329, 1326/1, 2020/1, 1400, 1401/10, 1401/1, 1407, 1413/2, 1413/6, 1413/8, 2002/8, 2002/12, 2002/7, 1516/1, 1511/1 do točke št. 52.

Od točke št. 52 do točke št. 190 meja območja urejanja poteka po meji lokacijskega načrta za območje urejanja VT 3/1 (povezovalna cesta med Tržaško cesto in območjem urejanja VP 3/2), in sicer najprej proti severovzhodu in pri tem prečka parcele št. 1511/1, 1516/1, prečka Gradaščico, parcela št. 2002/12, in parcele št. 1514, 2002/8, 1414/9.

V točki št. 62 se meja obrne proti vzhodu in poteka po parcelah št. 1414/9, 1414/10 in 2002/8 do točke št. 63, kjer prečka Cesto na Vrhovce, parcela št. 1407.

Od točke št. 64 meja poteka proti jugozahodu po parceli št. 1397/1 do točke št. 190.

V točki št. 190 meja urejanja spremeni smer in poteka do izhodiščne točke št. 157 po osi predvidene povezovalne ceste po parcelah št. 1397/1, 1397/24, 1396/1, 1394/1, 2021, 1394/2, 1395, 1332, 1316/2, 1288/3, 1335/1, 1336/9, 1336/8, 1337/3, 1339/15, 1339/5, 1339/6, 1339/1 in 1339/10.

Območje urejanja je analitično obdelano s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije. Površina meje območja urejanja VP 3/2 Brdo - jug znaša 157.200m².

Meja poteka območja urejanja VP 3/2 Brdo - jug je razvidna iz karte Načrt obodne parcelacije na digitalnem katastrskem načrtu v merilu 1:1000, ki je sestavni del opisa poteka meje območja urejanja VP 3/2 Brdo - jug.

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO

4. člen

Območje obdelave obsega območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo .

Območje urejanja VS 3/5 Brdo je razdeljeno na 11 funkcionalnih enot, ki tvorijo zaključene celote in se urejajo enotno, ter štiri ceste. Pet funkcionalnih enot (F2, F3, F4, F5, F6) je namenjenih novi stanovanjski pozidavi, ena (F1) rekreacijskim, kulturnim in športnim dejavnostim, dve (F7, F8) obstoječi stanovanjski pozidavi, ena (F11) dopolnitvi obstoječe stanovanjske pozidave in dve (F9, F10) skupnim zelenim in rekreacijskim površinam.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo je razdeljeno na 5 funkcionalnih enot, ki tvorijo zaključene celote in se urejajo enotno, ter tri ceste. Tri funkcionalne enote (F1, F2, F3) so proizvodnji tipa tehnološki park, dve (F4 in F5) pa skupnim zelenim in rekreacijskim površinam ter obstoječi stanovanjski pozidavi.

IV. MERILA IN POGOJI ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO IN KRAJINSKO ARHITEKTURNO UREJANJE

Splošne določbe

5. člen

Regulacijski elementi

Posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente prikazane na Zazidalni situaciji z načrtom zunanjih in zelenih površin iz 2. člena odloka.

Pomen regulacijskih elementov je:

- RL – regulacijska linija razmejuje javni površine od drugih površin,
- GM – gradbena meja je črta, ki jo novograjeni 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,
- P + število nadstropij (npr. P+2) – je maksimalni višinski gabarit objekta,
- T - terasna etaža je zadnja etaža, ki je pozidana do s posebnimi določili določenega deleža in vsebuje tudi terase na strehi predzadnje etaže,
- h - maksimalna višina kapi objekta nad terenom,
- F - funkcionalna enota je površina, ki se ureja z enotnimi merili in pogoji. Vsebuje eno ali več gradbenih parcel, razdeljena je na enega ali več lastnikov,
- C - cesta, cestni odsek je površina namenjena prometu,
- BEP - bruto etažne površine objektov; za računanje faktorja izrabe se upošteva površina etaž nad terenom,
- FI - faktor izrabe gradbene parcele, je količnik med bruto etažno površino objekta nad terenom in površino gradbene parcele,
- zatravljena / zelena površina - parkovno urejena travnata površina s tlakovanimi ali peščenimi potmi, zasaditvijo vegetacije in določenimi enostavnimi objekti,
- utrjena površina - tlakovana površina z določenimi enostavnimi objekti in vegetacijo (trg, ploščad, dostopna površina z vodnimi in igralnimi motivi).

6. člen

Namembnost

Območje urejanja VS 3/5 Brdo

Območje urejanja VS 3/5 Brdo je območje stanovanj, ki je pretežno namenjeno bivanju s spremljajočimi storitvenimi in družbenimi dejavnostmi.

Dopustne dejavnosti in vrste namembnosti objektov:

Funkcionalna enota F1:

- rekreacijske in športne dejavnosti,
- gostinstvo,
- osebne storitvene dejavnosti,
- trgovina na drobno,
- poslovne dejavnosti,
- izobraževanje.

Funkcionalne enote F2, F3, F4 in F6:

- stanovanjski objekti.

Funkcionalna enota F5:

- stanovanjski objekti,
- trgovina na drobno,
- gostinstvo,
- osebne storitvene dejavnosti.

Funkcionalna enota F7:

- stanovanjski objekti (obstoječi),
- trgovina na drobno,
- gostinstvo,
- osebne storitvene dejavnosti,
- zelene površine.

Funkcionalna enota F8:

- stanovanjski objekti (obstoječi).

Funkcionalna enota F9:

- zelene površine.

Funkcionalni enota F10:

- zelene površine,
- odprte rekreacijske in športne površine.

Funkcionalna enota F11:

- zelene površine,
- stanovanjski objekti.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo je območje proizvodnih dejavnosti, ki je namenjeno proizvodnim in servisnim dejavnostim posebnega tipa - tehnološkemu parku (podjetjem z visoko tehnologijo in razvojem visoko specializiranih znanj).

Dopustne dejavnosti in vrste namembnosti objektov:

Funkcionalne enote F1, F2 in F3:

- proizvodnja električne in optične opreme,
- obdelava podatkov, podatkovne baze in s tem povezanih dejavnosti,
- raziskovanje in razvoj,
- izobraževanje,
- poslovne dejavnosti.

Funkcionalna enota F1 - Objekt J, dodatne dopustne dejavnosti:

- trgovina na drobno,
- gostinstvo,
- rekreacijske, kulturne in športne dejavnosti,
- osebne storitvene dejavnosti.

Funkcionalni enoti F4:

- zelene površine,
- odprte rekreacijske površine,
- stanovanjski objekti (obstoječi).

Funkcionalna enota F5:

- zelene površine,
- stanovanjski objekti (obstoječi).

Območji urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

Dopustne dejavnosti in vrste namembnosti objektov:

- brv za pešce, povezava med odprtimi rekreacijskimi in športnimi površinami stanovanjskega območja in širšim rekreacijskim zaledjem POTi.

7. člen

Dopustni posegi

Območje urejanja VS 3/5 Brdo

Funkcionalna enota F1:

- odstranitev obstoječih naprav in objektov,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja objektov,
- gradnja športnih igrišč,
- gradnja enostavnih objektov iz 8. člena tega odloka,
- urejanje zelenih in utrjenih površin,
- ureditev prometne in komunalno energetske infrastrukture.

Funkcionalne enote F2, F3, F4, F5 in F6:

- odstranitev obstoječih naprav in objektov,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja objektov,
- gradnja enostavnih objektov iz 8. člena tega odloka,
- urejanje zelenih in utrjenih površin,
- ureditev prometne in komunalno energetske infrastrukture.

Funkcionalne enote F7 in F8 :

- vzdrževanje in rekonstrukcije obstoječih stanovanjskih in gostinskih objektov,
- odstranitev obstoječih naprav in objektov,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- nadomestna gradnja objektov,
- gradnja enostavnih objektov iz 8. člena tega odloka,
- urejanje javnih zelenih in utrjenih površin,
- ureditev prometne in komunalno energetske infrastrukture.

Funkcionalni enoti F9 in F10:

- odstranitev obstoječih naprav in objektov,
- gradnja enostavnih objektov iz 8. člena tega odloka,
- ureditev zelenih in utrjenih površin,
- zasaditev vegetacije,
- ureditev otroških igrišč in igrišč za rekreacijo na prostem,
- urejanje zelenih in utrjenih površin,
- ureditev komunalno energetske infrastrukture.

Funkcionalna enota F11:

- vzdrževanje, adaptacije in rekonstrukcije obstoječih stanovanjskih objektov,
- odstranitev obstoječih naprav in objektov,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,

- gradnja eno / dvostanovanjskega objekta,
- nadomestna gradnja objektov,
- gradnja enostavnih objektov iz 8. člena tega odloka,
- ureditev zelenih in utrjenih površin,
- ureditev prometne in komunalno energetske infrastrukture.

V funkcionalnih enotah namenjenih gradnji stanovanjskih ali športnih objektov (razen igrišč) je treba pred posegi izdelati podrobno geomehansko poročilo o stanju zemljišča.

Na objektih, ki so predvideni za odstranitev, se dopuščajo vzdrževalna dela.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

Funkcionalne enote F1, F2 in F3:

- odstranitev obstoječih naprav in objektov,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja objektov,
- gradnja enostavnih objektov iz 8. člena tega odloka,
- ureditev zelenih in utrjenih površin,
- ureditev prometne in komunalno energetske infrastrukture.

Funkcionalni enoti F4 in F5:

- odstranitev obstoječih naprav in objektov,
- gradnja enostavnih objektov iz 8. člena tega odloka,
- ureditev zelenih in utrjenih površin,
- zasaditev vegetacije,
- ureditev otroških igrišč in igrišč za rekreacijo na prostem,
- ureditev vodnih površin,
- ureditev komunalno energetske infrastrukture

ter

- vzdrževanje in rekonstrukcije obstoječih stanovanjskih objektov,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- nadomestna gradnja objektov.

V funkcionalnih enotah namenjenih gradnji objektov tehnološkega parka je treba pred posegi izdelati podrobno geomehansko poročilo o stanju zemljišča.

Na objektih, ki so predvideni za odstranitev, se dopuščajo vzdrževalna dela.

Območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

- gradnja brvi za pešce, kot izvennivojske povezave v F10 v območju urejanja VS 3/5 in F4 v območju urejanja VP 3/2 - jug.

8. člen

Enostavni objekti, ki jih je dovoljeno graditi:

Območje urejanja VS 3/5 Brdo

Funkcionalne enote F1, F2, F3, F4, F5 in F6:

- nadkrita čakalnica na avtobusnem, železniškem, tramvajskem in taksi postajališču,
- javna kolesarnica z nadstreškom,
- javna telefonska govorilnica,
- objekt za oglaševanje, vendar samo reklamni stolp
- skulptura in druga prostorska inštalacija,
- vodnjak oziroma okrasni bazen,
- ograja atrijev pritličnih stanovanj v večstanovanjskih objektih,
- igriščna ograja,
- protihrupna ograja,
- oporni zid oziroma škarpa.

Funkcionalne enote F7, F8 in F11:

- objekti za lastne potrebe,
- medsoleska ograja,
- protihrupna ograja,
- oporni zid oziroma škarpa.

Funkcionalni enoti F5 in F7 – dodatno je dopustna postavitev:

- sezonskega gostinskega vrta.

Funkcionalni enoti F9 in F10:

- igrišče za šport in rekreacijo na prostem,
- kolesarska steza,
- sprehajalna pot,
- nadkrita čakalnica na avtobusnem, železniškem, tramvajskem in taksi postajališču,
- javna kolesarnica z nadstreškom,
- skulptura in druga prostorska inštalacija,
- vodnjak oziroma okrasni bazen,
- uta oz. senčnica za lastne potrebe,
- igriščna ograja,
- protihrupna ograja,
- oporni zid oziroma škarpa.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

Funkcionalne enote F1, F2 in F3:

- nadkrita čakalnica na avtobusnem, železniškem, tramvajskem in taksi postajališču,
- javna kolesarnica z nadstreškom,
- javna telefonska govorilnica,
- objekt za oglaševanje, vendar samo reklamni stolp,
- skulptura in druga prostorska inštalacija,
- vodnjak oziroma okrasni bazen,
- varovalna ograja (razen ob Cesti na Brdo in povezovalni cesti C1),
- protihrupna ograja,
- oporni zid oziroma škarpa.

Funkcionalne enote F4 in F5:

- igrišče za šport in rekreacijo na prostem,

- kolesarska steza,
- sprehajalna pot,
- nadkrita čakalnica na avtobusnem, železniškem, tramvajskem in taksi postajališču,
- javna kolesarnica z nadstreškom,
- skulptura in druga prostorska inštalacija,
- vodnjak oziroma okrasni bazen,
- objekti za lastne potrebe,
- medsoseška ograja,
- protihrupna ograja,
- oporni zid oziroma škarpa.

Območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

V vseh funkcionalnih enotah območij urejanja VS 3/5 Brdo in VP 3/2 Brdo – jug:

- objekt za odvodnjavanje ceste,
- protihrupna ograja,
- cestni snegolov,
- objekt javne razsvetljave,
- pločnik in kolesarska steza ob vozišču ceste,
- avtobusno postajališče.
- sekundarno telekomunikacijsko omrežje.
- vodovodni priključek na javno vodovodno omrežje,
- kanalizacijski priključek na javno kanalizacijsko omrežje,
- ekološki otok,
- cestni priključek.

9. člen

Oblikovanje objektov

Vse glavne poti v območju, dostopi do objektov in objekti morajo biti oblikovani v skladu z določili Pravilnika o zahtevah za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

Brv za pešce nad povezovalno cesto C1 naj se vključi v omrežje pešpoti obeh območij urejanja in naj bo oblikovan kot prostorski poudarek.

Območje urejanja VS 3/5 Brdo

Rešitve za stanovanjske objekte v funkcionalnih enotah F2, F4, F5 in F6 ter brvi za pešce se pridobi z javnim arhitekturnim natečajem.

Objekti in stanovanja morajo biti oblikovani raznoliko glede na tipologijo in lego.

Povezovalna objekta in večstanovanjski objekti, ki mejijo na mestni javni prostor (Cesto na Vrhovce) morajo imeti programu primerno oblikovano pritličje.

Strehe novopredvidenih objektov v funkcionalnih enotah (F1, F2, F3, F4, F5, F6) so lahko ravne, eno ali večkapne z naklonom do 10°. Ravne strehe se lahko oblikuje kot terase ali zelene strehe.

Večstanovanjski objekti v funkcionalnih enotah F2, F4, F5 in F6 morajo imeti zgornjo etažo oblikovano kot terasno, ki obsega do 60% površine osnovnih etaž.

Podzemna izraba je kot skupna klet možna znotraj funkcionalnih enot F2, F3, F4, in F5. Posamezni objekti v funkcionalni enoti F6 so delno podkleteni. Dovoljena je eno ali večetažna podkletitev objektov oz. skupin objektov. Kletne etaže posameznih funkcionalnih enot so lahko med seboj povezane.

Kletne etaže so namenjene parkiranju in servisno-tehničnim prostorom objektov.

Skupne kleti morajo biti zasnovane tako, da je možno nad njimi urediti kvalitetne zunanje površine z zasaditvijo in odvodnjavanje. Debelina sloja zemlje nad kletjo je najmanj 1 m.

Glavni vhodi objektov morajo biti ustrezno zaščiteni z nadstreški.

Medsoseske ograje v okviru posameznih funkcionalnih enot morajo biti oblikovane enotno. Igriščne ograje so lahko žične ali kombinirane žične s sajeno živo mejo.

Novopredvideni stanovanjski objekt v F11 ima dvokapno streho. Sleme strehe mora biti vzporedno z daljšo stranico hiše. Objekt je lahko podkleten, če so geomehanske značilnosti terena ustrezne.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

Rešitve za objekte tehnološkega parka v funkcionalnih enotah F1, F2 in F3 se pridobi z variantnimi rešitvami (vsaj tremi).

Možno je povezovanje objektov v funkcionalnih enotah F1 in F2, kot je prikazano na Zazidalni situaciji - nivo terena.

Strehe novopredvidenih objektov so lahko ravne, eno ali večkapne z naklonom do 10°. Ravne strehe se lahko oblikuje kot terase ali zelene strehe.

Dovoljena je eno ali večetažna podkletitev objektov oz. skupin objektov. Kletne etaže posameznih funkcionalnih enot so lahko med seboj povezane.

Kletne etaže so namenjene parkiranju in servisno-tehničnim prostorom objektov.

Skupne kleti morajo biti zasnovane tako, da je možno nad njimi urediti kvalitetne zunanje površine z zasaditvijo in odvodnjavanje. Debelina sloja zemlje nad kletjo je najmanj 1 m.

Varovalne ograje morajo biti enotno oblikovane. Lahko so žične ali kombinirane žične z živo mejo, visoke maksimalno 2,0 m.

10. člen

Krajinsko oblikovanje

Krajinsko ureditev se izvede po načrtu krajinske arhitekture, skladno z zasnovo krajinske ureditve, ki je sestavni del tega zazidalnega načrta, in načrti arhitekture objektov.

Sestavni del projektne dokumentacije mora biti vodnogospodarska ureditev bajerjev, s katero se zagotovi stalno vodno površino. Bajer v funkcionalni enoti F10 v območju urejanja VS 3/5 Brdo se uredi pretežno sonaravno.

Pri zasnovi zasaditve, oblikovanju terena, razporeditvi programov in sistemu poti se upošteva celostno rešitev območij urejanja v odnosu do stičnih območij. V smeri V - Z se izvede povezovalne zelene poteze, ki se dopolnjujejo s sistemom peš povezav. V osrednjem delu se preko območij urejanja VS 3/5 Brdo in VP 3/2 Brdo - jug izvede brv za pešce.

Obcestni prostor povezovalne ceste C1 je treba bogato zasaditi tudi v prečnem profilu, ker ta ureditev povezuje obe območji urejanja. V primeru potrebe po aktivni protihrupni zaščiti je treba tehnični objekt z zasnovo zasaditve in oblikovanjem reliefa primerno vpeti v prostor.

Vse brežine, podporne in oporne zidove je treba krajinsko oblikovati.

Zaradi možnosti sajenja dreves je treba v čimvečji možni meri ohranjati raščen teren. Na območjih nad kletmi je treba zagotoviti pogoje za rast manjših dreves in grmovnic, priporoča se oblikovanje zemeljskih nasipov.

Območje urejanja VS 3/5 Brdo

Zrel gozdni sestoj na Vrhovškem hribu je treba v največji možni meri ohranjati. Gozdni rob je dopustno selektivno razredčiti.

Zunanje površine objektov in okolico objektov znotraj gradbenih parcel je treba oblikovati v ambientalno in programsko različne enote, ob hkratnem povezovanju v celoto. Programi odprtega prostora morajo biti urejeni razpršeno, z upoštevanjem dostopnosti predvsem za otroke in starejše.

Zunanje javne površine morajo biti zasnovane kot parkovne površine, s prevladujočim deležem travnatih površin s skupinami drevja in grmovnic, z otroškimi igrišči za manjše otroke in prostori za sedenje. Športna igrišča za mladostnike se uredi na robu funkcionalnih enot.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

Površine med objekti se uredi kot parkovne površine z drevesnimi zasaditvami. Prometne ureditve se zasnuje skladno s celovito ureditvijo odprtega prostora.

11. člen

Dodatne določbe

Maksimalni dopustni višinski gabariti objektov

Območje urejanja VS 3/5 Brdo

- Funkcionalna enota F1: enako višini obstoječega objekta,
- Funkcionalna enota F2:
 - objekti A1, B, C: $K+P+2+T$,
 - objekt A2: $K+P+3+T$,
- Funkcionalna enota F3:
 - objekt F: $K+P+2+T$,
- Funkcionalna enota F4:
 - objekti A, B1, B2, D1: $K+P+3+T$,
 - objekt D2: $K+P+4+T$,
- Funkcionalna enota F5:
 - objekti A1, A2, B, C1, C2: $K+P+3+T$,
 - objekti A3, C3, C4: $K+P+4+T$,
 - povezovalni objekt: $K+P$,
- Funkcionalna enota F6:
 - objekti E1, E2, E3, E4, E5: $K+P+1+T$,
- Funkcionalna enota F7, F8: višina obstoječih objektov se ohranja,
- Funkcionalna enota F11: $K+P+1$, višina obstoječega objekta se ohranja.

Bruto etažne višine posameznih etaž so lahko maksimalno:

- 3 m - stanovanja,
- 4,5 m - javni del v stanovanjskih objektih.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

- Funkcionalna enota F1:
 - objekta H3, H4: maksimalno 12 m do kapi,
 - objekti H1, H2, H5, H6, J: maksimalno 16 m do kapi,
- Funkcionalna enota F2:
 - objekti I1, I2, I3: maksimalno 12 m do kapi,
 - objekti G, H1, H2: maksimalno 16 m do kapi,
- Funkcionalna enota F3:
 - objekt G2: maksimalno 12 m do kapi,
 - objekt G1: maksimalno 16 m do kapi,
- Funkcionalna enota F4, F5: enako višini obstoječih objektov.

Maksimalni dopustni faktorji izrabe

Območje urejanja VS 3/5 Brdo

- Funkcionalna enota F1: 0,40
- Funkcionalna enota F2: 0,90
- Funkcionalna enota F3: 0,90
- Funkcionalna enota F4: 1,20
- Funkcionalna enota F5: 1,10
- Funkcionalna enota F6: 0,65
- Funkcionalna enota F11: 0,06

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

- Funkcionalna enota F1: 1,20
- Funkcionalna enota F2: 1,30

- Funkcionalna enota F3: 1,00

12. člen

Maksimalni dopustni horizontalni gabariti objektov

Območje urejanja VS 3/5 Brdo

- Objekt A: 15/30 m,
- Objekt B: 15/42 m,
- Objekt C: 15/52 m,
- Objekt D: 15/60 m,
- Objekt E: 12/32 m,
- Objekt F: 14/74 m,
- Terasne etaže objektov A, B, C, D, E in F: do 60% osnovne etaže,
- Vzhodni prizidek Konexa: pravokotni trikotnik s stranicami 94,5 m ob obstoječem objektu, 88,7 m in 32,5 m,
- Severni prizidek Konexa: nepravilne oblike s stranicami 10,0 m, 40,1 m in 15,1 m,
- Stanovanjski objekt (F11): 10/14 m.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo

- Objekt G: 22/32 m,
- Objekt H: 22/40 m,
- Objekt I: 22/48 m,
- Objekt J: 22/64 m.

V. MERILA IN POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE

13. člen

Povezovalna cesta in križišča

Po sredi območja obdelave se v smeri sever – jug zgradi povezovalna cesta, ki je del širše povezave med AC priključkoma Vič in Brdo. Označena je kot cesta C1 in razmejuje območji urejanja VS 3/5 in VP 3/2-jug.

Normalni profil povezovalne ceste C1 ima elemente:

vozišče	2 x 3,50 m
pas za levo zavijanje	1 x 3,00 m
zelenica z drevoredom	2 x 2,50 m
kolesarska steza	2 x 2,00 m
<u>hodnik</u>	<u>2 x 2,00 m</u>
skupaj	23,00 m

Na povezovalni cesti C1 se uredijo križišča:

- križišče s Cesto na Brdo je polno, štirikrako, semaforizirano, na vseh krakih so dodani levi zavijalni pasovi.
- križišče s podaljškom Vrhovci, cesta X (cesta C2) je polno, štirikrako, semaforizirano, levi zavijalni pasovi so dodani na glavni smeri.

- križišče z notranjo dovozno cesto (cesta C4) je polno, štirikrako, semaforizirano, levi zavijalni pasovi so dodani na glavni smeri.
- križišče s Cesto na Vrhovce je štirikrako, semaforizirano, na treh krakih so dodani levi zavijalni pasovi. Vzhodni krak Ceste na Vrhovce je enosmeren, z vožnjo od vzhoda proti zahodu.

14. člen

Notranje prometne površine

Notranje dovozne ceste imajo širino vozišča 6,00 m in enostranski oziroma dvostranski hodnik za pešce širine 2,00 m.

Območje urejanja VS 3/5 Brdo:

- Na severu se del funkcionalne enote F1 (Konex) navezuje z obstoječim uvozom na Cesto na Brdo.
- Severni del območja se napaja preko križišča povezovalne ceste C1 in ceste C2. Cesta C2 poteka od obstoječe Ceste X, ki se zdaj slepo zaključuje na Vrhovcih, do povezovalne ceste C1. Nanjo se priključujeta funkcionalni enoti F2 in F3.
- Južni del stanovanjskega območja se napaja preko križišča povezovalne ceste C1 in ceste C4. Nanjo se priključujeta funkcionalni enoti F4 in F6.
- Funkcionalna enota F5 se na jugu navezuje na Cesto na Vrhovce,
- Funkcionalna enota F11 se navezuje na Cesto na Vrhovce preko obstoječih dovozov.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

- Na severu se predvideni objekti ob Cesti na Brdo navezujejo nanjo z novim uvozom.
- Osrednji del območja se na povezovalno cesto C1 navezuje preko ceste C2. Na vzhodni krak ceste C2 se navežeta dovozni cesti proti severu do funkcionalne enote F1 in jugu do funkcionalne enote F2.
- Na jugu se funkcionalna enota F3 navezuje na cesto C1 preko ceste C4.

15. člen

Kolesarski in peš promet

Kolesarske steze se uredijo vzdolž nove povezovalne ceste C1, z ustreznimi navezavami v priključnih križiščih. Na notranjih dovoznih cestah poteka kolesarski promet po vozišču. Hodniki za pešce se vodijo ob povezovalni cesti, ob notranjih dovoznih cestah ter kot samostojne peš poti znotraj posameznih stanovanjskih enot. Peš povezava med alejo »POT« na Brdu in predvidenim rekreacijskim območjem na Vrhovcih (funkcionalna enota F10), se v območju prečkanja povezovalne ceste izvede kot brv za pešce.

Mestni potniški promet (v nadaljevanju MPP)

Obstoječa proga MPP 14 poteka po Cesti na Brdo. Postajališča MPP so do predvidenih objektov oddaljena do 600 m. Potrebno je podaljšanje proge MPP 14 z enosmerno krožno zanko po Cesti na Vrhovce, novi povezovalni cesti C1 proti severu ter nazaj na Cesto na Brdo. Na povezovalni cesti C1 se lahko zgradijo postajališči v križišču s Cesto na Vrhovce ter v križišču s cesto C2. Postajališče pri Kemofarmaciji ostane obojestransko obstoječe.

16. člen

Mirujoči promet

Za potrebe nove zazidave je treba urediti parkirišča na nivoju terena ter podzemne parkirne hiše v okviru posameznih objektov in funkcionalnih enot.

Glede na izrabo površin je treba zagotoviti naslednje minimalne parkirne kapacitete:

- | | |
|---|--------------------------------|
| - za stanovanja do vključno 55 m ² neto površine | 1 PM / 1 enota, |
| - za stanovanja nad 55 m ² neto površine | 2 PM / 1 enota, |
| - oziroma ne manj kot 1,5 PM / stanovanje, | |
| - za poslovne, pisarniške dejavnosti | 1 PM / 40 m ² BEP, |
| - za laboratorije | 1 PM / 40 m ² BEP, |
| - za proizvodnjo | 1 PM / 70 m ² BEP, |
| - za skladišča | 1 PM / 100 m ² BEP, |
| - za športne dvorane | 1 PM / 60 m ² BEP, |
| - za tenis igrišča | 4 PM / igrišče, |
| - za gostinske lokale | 1 PM / 20 m ² BEP, |
| - za trgovine | 1 PM / 40 m ² BEP, |
| - za odprte športne površine | 1 PM / 250 m ² BEP. |

Skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb je treba predvideti zadostno število parkirnih mest namenjenih vozilom oseb z invalidskim vozičkom.

VI. MERILA IN POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE

17. člen

Splošno

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture v ureditvenem območju VS 3/5 in južnemu delu območja urejanja VP 3/2 Brdo:

- vsi objekti znotraj območja urejanja morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetske infrastrukturno omrežje in sicer kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oz. površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- trase komunalnih in energetskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno,

- dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov.

Na severni strani območja se komunalna in energetska infrastruktura navezuje na obstoječo infrastrukturo po Cesti na Brdo in na predvideno infrastrukturo po ZN za območje VP 3/2 Brdo (severni del) - Tehnološki park Brdo.

Na južni strani območja se komunalna in energetska infrastruktura navezuje na obstoječo infrastrukturo po Cesti na Vrhovce in na predvideno infrastrukturo po LN za povezovalno cesto med Tržaško cesto in območjem VP 3/2 Brdo in PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003.

Ker so komunalne in energetske ureditve v povezovalni cesti C1 potrebne za priključevanje obeh ureditvenih območij (VS 3/5 in VP 3/2 JUG), je treba v primeru začetka gradnje v enem ureditvenem območju pred začetkom v drugem hkrati zagotoviti tudi izgradnjo vse komunalne infrastrukture, ki poteka v povezovalni cesti C1.

18. člen

Kanalizacijsko omrežje

Splošni pogoji za potek in gradnjo kanalizacijskega omrežja v ureditvenem območju VS 3/5 in južnemu delu območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Na obravnavanem območju je zasnovan ločen sistem kanalizacije. Na Cesti na Brdo je predvidena obnova kanalizacije po PGD projektu št. 6K-P70-00, IEI, januar 2003, na Cesti na Vrhovce pa gradnja padavinske kanalizacije po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003.

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

Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno iz atestiranih materialov. Pred zasipom novozgrajenih kanalov mora biti izvršen preizkus vodotesnosti. Kanalizacija mora biti zgrajena v skladu z geotehničnimi pogoji. Dimenzije kanalov se določi na podlagi podatkov o obremenitvah v posameznem objektu oz. funkcionalni enoti.

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

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

Odvajanje odpadne komunalne vode

Območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

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

- kanal po osi povezovalne ceste C1 za odvajanje odpadne vode iz območja VS 3/5 (funkcionalni enoti F1 in F2), in območja VP 3/2 JUG (funkcionalna enota F1), ki se bo priključil na obstoječi kanal DN 30 cm po Cesti na Brdo. Kanal poteka od najvišje točke povezovalne ceste C1 na križišču povezovalne ceste C1 in dostopne ceste do funkcionalnih enot F2 proti severu do Ceste na Brdo,
- kanal po povezovalni cesti C1 za odvajanje odpadne vode iz območja VS 3/5 (funkcionalne enote F3, F4, F5 in F6), in območja VP 3/2 JUG (funkcionalni enoti F2 in F3), ki se bo priključil na obstoječi kanal DN 40 cm po Cesti na Vrhovce. Kanal poteka od najvišje točke povezovalne ceste C1 na križišču povezovalne ceste C1 in dostopne ceste do funkcionalnih enot F2 proti jugu do Ceste na Vrhovce.

Območje urejanja VS 3/5 Brdo:

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

- kanal po severni strani funkcionalne enote F2 za odvajanje odpadne vode iz objektov v funkcionalni enoti F2, ki se priključi na kanal v povezovalni cesti C1,
- kanal po severni strani funkcionalne enote F4 za odvajanje odpadne vode iz objektov v severnem delu funkcionalne enote F4, ki se priključi na kanal v povezovalni cesti C1,
- kanal po severni strani funkcionalne enote F5 za odvajanje odpadne vode iz objektov v funkcionalni enoti F6, severnem delu funkcionalne enote F5 in južnem delu funkcionalne enote F4, ki se priključi na kanal v povezovalni cesti C1.

Objekte v funkcionalni enoti F1 se naveže na sistem obstoječega odvajanja odpadne vode iz tega območja ali neposredno na kanal v povezovalni cesti C1 ali obstoječi kanal na Cesti na Brdo.

Objekte v južnem delu funkcionalne enote F5 se naveže neposredno na obstoječi kanal na Cesti na Vrhovce.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

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

- kanal po južni strani funkcionalne enote F1 za odvajanje odpadne vode iz objektov v južnem delu funkcionalne enote F1, ki se priključi na kanal v povezovalni cesti C1,
- kanal po vzhodni in južni strani funkcionalne enote F2 za odvajanje odpadne vode iz objektov v vzhodnem delu funkcionalne enote F2, ki se priključi na kanal v povezovalni cesti C1.

Objekte v severnem delu funkcionalne enote F1 se naveže neposredno na kanal v povezovalni cesti C1 in obstoječi kanal na Cesti na Brdo.

Objekte v vzhodnem delu funkcionalne enote F2 in v funkcionalni enoti F3 se naveže neposredno na kanal v povezovalni cesti C1.

Odvajanje odpadne padavinske vode

Območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Padavinska odpadna voda z obravnavanega območja gravitira v pretežnem delu proti jugu, to je v potok Gradaščico, in v manjšem delu proti severu v prispevne vode potoka Glinščice. Ker sta oba potoka že sedaj obremenjena s padavinskimi vodami svojega zaledja, oba pa tudi odvajata vodo s poplavnih območij na Koseškem polju (Glinščica) in poplavnega območja Vrhovcev (Gradaščica), je potrebno ugotoviti vpliv odvajanja padavinske vode z obravnavanega območja na omenjena vodotoka in preveriti njuno odvodno sposobnost v smislu prevzemanja dodatnih količin padavinske vode. V kolikor bo ugotovljeno, da je potrebno v času nastopa visokih voda zadrževati določeno količino padavinskih voda znotraj obravnavanega območja, bo potrebno na skrajnem južnem delu območja VP 3/2 JUG (funkcionalna enota F4) in v skrajnem severnem delu območja VS 3/5 (funkcionalna enota F1) zagotoviti možnost izgradnje zadrževanih bazenov, predvidoma v betonski podzemni izvedbi. V tem primeru bo potrebno tudi vse rešitve odvajanja padavinske vode iz objektov urediti tako, da se bodo čim dalj časa zadrževale na mestu nastanka (ureditev suhih zadrževalnikov).

Za odvajanje odpadne padavinske vode iz strešin novopredvidenih objektov, manipulacijskih in utrjenih površin ter cest in dostopnih poti je treba zgraditi naslednje nove kanale za padavinsko odpadno vodo:

- kanal po povezovalni cesti C1 za odvajanje padavinske vode z območja VS 3/5 (funkcionalne enote F1, F2, F8 in F9), in območja VP 3/2 JUG (funkcionalni enoti F1 in del F4), ki se bo priključil na predvideni kanal po nadaljevanju povezovalne ceste C1 na območju VP 3/2 Brdo – severni del in na obstoječi kanal DN 80 cm po Cesti na Brdo, ki se oba izlivata v odvodni jarek po južni strani območja Biotehniške fakultete,
- kanal po povezovalni cesti C1 za odvajanje padavinske vode z območja VS 3/5 (funkcionalne enote F3, F4, F5, F6, F7 in F10) in območja VP 3/2 JUG (funkcionalne enote F2, F3 in del F4), ki bo iztekal neposredno v Gradaščico.

Zaradi potrebe po čiščenju odpadne padavinske vode iz povezovalne ceste C1 se predvidi ločen sistem / kanal za odvajanje odpadne padavinske vode iz povezovalne ceste C1, ki se ga pred priključitvijo na obstoječi kanal po Cesti na Brdo oz. kanal v območju VP 3/2 Brdo – severni del in izpustom v Gradaščico vodi prek lovilca olj. Lovilec olj pred Gradaščico se lahko izvede skupno za odpadno padavinsko vodo iz povezovalne ceste C1 območja VP 3/2 JUG in VS 3/5 in iz severnega dela povezovalne ceste med Tržaško cesto in območjem VP 3/2 (po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003).

19. člen

Vodovodno omrežje

Splošni pogoji za potek in gradnjo vodovodnega omrežja v ureditvenem območju VS 3/5 in južnemu delu območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Obravnavano območje se z vodo oskrbuje iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana. Na Cesti na Brdo je predvidena obnova vodovoda po PGD projektu št. 6V-P70-00, IEI, januar 2003, na Cesti na Vrhovce pa gradnja vodovoda po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto

v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003, in obnova vodovodnega omrežja po PGD projektu Obnova vodovoda po cestah: Vrhovci I, II, III, V in IX, Cesti dolomitskega odreda in Cesti na Vrhovce – VS 3/3, Hidroinženiring, februar 2001.

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

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

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

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

Oskrba s pitno, požarno in tehnološko vodo

Območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Za oskrbo novopredvidenih objektov s pitno, požarno in tehnološko vodo je treba zgraditi vodovod DN 200 mm po povezovalni cesti C1 med obstoječima vodovodoma DN 200 mm na Cesti na Brdo in DN 150 na Cesti na Vrhovce. Na Cesti na Vrhovce se bo iz južne strani priključil še predvideni vodovod DN 200 po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003.

Območje urejanja VS 3/5 Brdo:

Za oskrbo novopredvidenih objektov s pitno in požarno vodo je treba zgraditi naslednje nove vodovode:

- vodovod po dostopni cesti do funkcionalne enote F2, ki se priključi na vodovod v povezovalni cesti C1, za oskrbo z vodo objektov v funkcionalnih enotah F2 in F3,
- vodovodno zanko okrog funkcionalne enote F4, ki se na severovzhodnem in jugovzhodnem delu območja navezuje na vodovod v povezovalni cesti C1, za oskrbo z vodo objektov v funkcionalni enoti F4 in severnem delu funkcionalne enote F5,
- vodovod, ki bo potekal skozi funkcionalno enoto F6 in zahodno od funkcionalne enote F5 in se bo priključeval na vodovodno zanko okrog funkcionalne enote F4 in obstoječi vodovod po Cesti na Vrhovce, za oskrbo z vodo za objekte v funkcionalni enoti F6.

Objekte v funkcionalni enoti F1 se naveže na sistem obstoječe oskrbe z vodo ali neposredno na vodovod v povezovalni cesti C1.

Objekte v južnem delu funkcionalne enote F5 se naveže neposredno na obstoječi vodovod na Cesti na Vrhovce.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Za oskrbo novopredvidenih objektov s pitno, požarno in tehnološko vodo je treba zgraditi naslednje nove vodovode:

- vodovodno zanko okrog funkcionalne enote F2, ki se na severozahodnem in jugozahodnem delu območja navezuje na vodovod v povezovalni cesti C1, za oskrbo

z vodo objektov vzhodnem delu funkcionalne enote F2 in južnem delu funkcionalne enote F1

Objekte v severnem delu funkcionalne enote F1 se naveže neposredno na vodovod v povezovalni cesti C1 ali obstoječi vodovod v Cesti na Brdo.

Objekte v zahodnem delu funkcionalne enote F2 in v funkcionalni enoti F3 se naveže neposredno na vodovod v povezovalni cesti C1.

20. člen

Plinovodno omrežje

Splošni pogoji za potek in gradnjo plinovodnega omrežja v ureditvenem območju VS 3/5 in južnemu delu območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Območji urejanja VS 3/5 in VP 3/2 JUG se nahajata na vplivnem področju oskrbe z zemeljskim plinom za potrebe ogrevanja, hlajenja, priprave tople sanitarne vode, kuhanja in tehnologije. Na Cesti na Vrhovce je predvidena gradnja plinovoda po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003.

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

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

Projektiranje in gradnjo plinovodnih priključkov bo potrebno izvesti v skladu s smernicami upravljavca plinovodnega omrežja.

Oskrba z zemeljskim plinom

Območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Za oskrbo novopredvidenih objektov z zemeljskim plinom je treba zgraditi plinovod DN 225 mm po povezovalni cesti C1 med obstoječim plinovodom DN 200 mm na Cesti na Brdo in predvidenim plinovodom DN 225 mm po povezovalni cesti med Tržaško cesto in območjem VP 3/2 po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003.

Območje urejanja VS 3/5:

Za oskrbo novopredvidenih objektov z zemeljskim plinom je treba zgraditi naslednje nove plinovode:

- plinovod po dostopni cesti do funkcionalne enote F2, ki se priključi na plinovod v povezovalni cesti C1, za oskrbo objektov v funkcionalnih enotah F2 in F3,
- plinovod po severni strani funkcionalne enote F4, ki se priključi na plinovod v povezovalni cesti C1, za oskrbo objektov v severnem delu funkcionalne enote F4,
- plinovod po južni strani funkcionalne enote F4, ki se priključi na plinovod v povezovalni cesti C1, za oskrbo objektov v funkcionalni enoti F6, južnem delu funkcionalne enote F4 in severnem delu funkcionalne enote F5.

Objekte v funkcionalni enoti F1 se naveže na sistem obstoječe oskrbe z zemeljskim plinom ali neposredno na plinovod v povezovalni cesti C1.

Objekte v južnem delu funkcionalne enote F5 se naveže neposredno na obstoječi plinovod na Cesti na Vrhovce.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Za oskrbo novopredvidenih objektov z zemeljskim plinom je treba zgraditi naslednje nove plinovode:

- plinovod po dostopni cesti med funkcionalnima enotama F1 in F2 in po vzhodnem delu funkcionalne enote F2, ki se na severozahodnem območja navezuje na plinovod v povezovalni cesti C1, za oskrbo objektov v južnem delu funkcionalne enote F1 in vzhodnem delu funkcionalne enote F2.

Objekte v severnem delu funkcionalne enote F1 se naveže neposredno na plinovod v povezovalni cesti C1 ali obstoječi plinovod po Cesti na Brdo.

Objekte v zahodnem delu funkcionalne enote F2 in v funkcionalni enoti F3 se naveže neposredno na plinovod v povezovalni cesti C1.

21. člen

Elektroenergetsko omrežje

Splošni pogoji za potek in gradnjo elektroenergetskega omrežja v ureditvenem območju VS 3/5 in južnemu delu območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Na južnem delu območja je predvidena gradnja srednjenapetostne kabske kanalizacije po povezovalni cesti C1 med Tržaško cesto in območjem VP 3/2 po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003.

Pri postavitvi transformatorske postaje (v nadaljevanju TP) je treba upoštevati zakonska določila. TP se locira ob prostore za odpadke, dovoze, parkirišča itd. TP ne sme nahajati v neposredni bližini prostorov, v katerem se dalj časa zadržujejo ljudje. Pri postavitvi TP in vodenju srednjenapetostnih kabskih tras je treba upoštevati določila Uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96). Priključitev predvidenih TP in objektov se izvede po smernicah upravljavca elektroenergetskega omrežja.

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

Oskrba z električno energijo

Območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Za oskrbo novopredvidenih objektov z električno energijo je treba zgraditi kabsko kanalizacijo in srednjenapetostne elektroenergetske podzemne kable po povezovalni cesti C1 med obstoječim srednjenapetostnim omrežjem na Cesti na Brdo in predvidenim srednjenapetostno kabsko kanalizacijo po povezovalni cesti med Tržaško cesto in območjem VP 3/2 po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003. Za napajanje območij VP 3/2 Brdo – severni del, VI 3/3 Biotehniška fakulteta, VS 3/5 Brdo in VP 3/2 Brdo – južni del je treba izvesti srednjenapetostno kabsko povezavo iz smeri RTP Vič. V to povezavo bodo vključene vse TP na obravnavanih območjih.

Območje urejanja VS 3/5:

Za oskrbo novopredvidenih objektov z električno energijo je treba zgraditi naslednje nove transformatorske postaje:

- TP ob dostopni cesti do funkcionalne enote F2 v funkcionalni enoti F10 za oskrbo objektov v funkcionalnih enotah F1, F2 in F3. TP se priključi na srednjenapetostno omrežje po povezovalni cesti C1,
- TP v severnem delu funkcionalne enote F4 za oskrbo objektov v funkcionalni enoti F4 in delu funkcionalne enote F6. TP se priključi na srednjenapetostno omrežje po povezovalni cesti C1,
- TP v vzhodnem delu funkcionalne enote F5 za oskrbo objektov v funkcionalni enoti F5 in delu funkcionalne enote F6. TP se priključi na srednjenapetostno omrežje po povezovalni cesti C1.

Nizkonapetostno omrežje do objektov v funkcionalnih enotah F4 in F5 bo potekalo v nivoju podzemnih kleti, do objektov v funkcionalnih enotah F1, F3 in F6 pa na nivoju terena. Objekte v funkcionalni enoti F1 je možno priključiti tudi na obstoječi sistem elektroenergetskega napajanja v tej funkcionalni enoti.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Za oskrbo novopredvidenih objektov z električno energijo je treba zgraditi naslednje nove transformatorske postaje:

- TP na vzhodnem delu funkcionalne enote F1 za oskrbo objektov v severnem delu funkcionalne enote F1. TP se priključi na srednjenapetostno omrežje po Cesti na Brdo,
- TP v severnem delu funkcionalne enote F2 za oskrbo objektov v funkcionalni enoti F2 in južnem delu funkcionalne enote F1. TP se priključi na srednjenapetostno omrežje po povezovalni cesti C1,
- TP v severnem delu funkcionalne enote F3 za oskrbo objektov v funkcionalni enoti F3. TP se priključi na srednjenapetostno omrežje po povezovalni cesti C1.

Nizkonapetostno omrežje do objektov v severnem delu funkcionalne enote F1 in v funkcionalni enoti F2 bo potekalo v nivoju podzemnih kleti, do objektov v južnem delu funkcionalne enote F1 in funkcionalni enoti F3 pa na nivoju terena.

22. člen

Telekomunikacijsko omrežje

Splošni pogoji za potek in gradnjo telekomunikacijskega omrežja v ureditvenem območju VS 3/5 in južnemu delu območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Celotno telekomunikacijsko omrežje mora biti izvedeno s kabelsko kanalizacijo z obbetoniranimi cevmi in vlečnimi jaški ustreznih dimenzij. Ker trase elektroenergetskega in telekomunikacijskega omrežja pretežno sovpadajo, je treba zagotoviti ustrezne varnostne odmike med obema kabelskima kanalizacijama.

Priključitev objektov se izvede po pogojih upravljavca telekomunikacijskega omrežja.

Ob gradnji telekomunikacijskega omrežja oz. komunalnem urejanju območja je treba zagotoviti tudi vgradnjo dodatnih cevi kabelske kanalizacije in vgradnjo optičnega kabla za potrebe prenosa zvoka, slike in podatkov (kabelska televizija).

Na južnem delu območja je predvidena gradnja telekomunikacijske kabelske kanalizacije po povezovalni cesti med Tržaško cesto in območjem VP 3/2 po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003.

Ureditev telekomunikacijskega omrežja

Območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Za oskrbo novopredvidenih objektov s telekomunikacijskim omrežjem je treba zgraditi kabelsko kanalizacijo in telekomunikacijske podzemne kable po povezovalni cesti C1 med obstoječim telekomunikacijskim omrežjem na Cesti na Brdo in predvidenim telekomunikacijsko kabelsko kanalizacijo po povezovalni cesti med Tržaško cesto in območjem VP 3/2 po PGD projektu Navezava regionalne ceste III.r. št. 641R3 Cesta dolomitskega odreda na južno avtocesto v priključku Tržaške ceste, PNG, november 2003.

V to povezavo bo vključena nova izdvojena enota telefonske centrale za obravnavano območje.

Območje urejanja VS 3/5:

Za oskrbo novopredvidenih objektov s telekomunikacijskim omrežjem je treba zgraditi novo izdvojeno enoto telefonske centrale v kletnih prostorih objektov v funkcionalnih enotah F2, F3 ali F4. Prostor mora biti dimenzije 25-35 m², pri čemer stroške odkupa prostora in montaže telefonske centrale nosi upravljavec telekomunikacijskega omrežja.

Telekomunikacijsko omrežje do objektov v funkcionalnih enotah F4 in F5 bo potekalo v nivoju podzemnih kleti, do objektov v funkcionalnih enotah F1, F3 in F6 pa na nivoju terena.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Telekomunikacijsko omrežje do objektov v severnem delu funkcionalne enote F1 in v funkcionalni enoti F2 bo potekalo v nivoju podzemnih kleti, do objektov v južnem delu funkcionalne enote F1 in funkcionalni enoti F3 pa na nivoju terena.

23. člen

Javna razsvetljava in semaforizacija

Splošni pogoji za potek in gradnjo javne razsvetljave in semaforizacije v ureditvenem območju VS 3/5 in južnemu delu območja urejanja VP 3/2 Brdo:

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

Za izvedbo javne razsvetljave se uporabijo tipski in odobreni elementi, kar omogoča enostavno vzdrževanje. Razsvetljava mora ustrezati zahtevam podanim v priporočilih SDR PR 5/2 ter smernicam glede varovanja okolja v smislu preprečevanja vsiljene svetlobe.

Omrežje javne razsvetljave bo priključeno na obstoječe omrežje javne razsvetljave, energetska pa se bo napajalo iz novopredvidenih TP na obravnavanem območju. Javna razsvetljava bo izvedena s podzemno kabelsko kanalizacijo, vlečnimi in priključnimi jaški ter svetilkami.

Križišča povezovalne ceste C1 s Cesto na Brdo, cesto C2, cesto C4 in Cesto na Vrhovce bodo semaforizirana.

VII. MERILA IN POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

24. člen

Splošne

določbe

Za vse posege v prostor, ki vključujejo proizvodnjo ali niso našteta v 6. členu tega odloka, se izdela poročilo o vplivih na okolje.

Varstvo

zraka

Novi objekti ne smejo prekomerno onesnaževati zraka, kar se zagotovi z uporabo okolju prijaznih kurišč in goriv.

Prezračevanje objektov se spelje nad strehe objektov. Prezračevanje podzemnih garaž se izvede z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren.

Varstvo pred hrupom

Skladno z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju se območje urejanja VS 3/5 Brdo uvršča v II. stopnjo varstva pred hrupom, območje urejanja VP 3/2 Brdo - jug pa v III. stopnjo varstva pred hrupom.

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba zagotoviti ustrezno pasivno zaščito objektov v prvi vrsti ob cesti in sicer njihovih fasad, ki gledajo proti cesti.

Območje urejanja VS 3/5:

Stanovanjski bloki: skupna zvočna izolativnost zunanje stene objektov (proti cesti) mora biti 36 dB.

Južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo:

Tehnološki park: skupna zvočna izolativnost zunanje stene objektov (proti cesti) mora biti 31 dB.

Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

Za območje urejanja VS 3/5 Brdo velja I. stopnja varstva pred elektromagnetnim sevanjem, za južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo pa II. stopnja varstva pred elektromagnetnim sevanjem.

Osončenje

Pri vseh novih gradnjah mora biti zagotovljena naravna osvetlitev in osončenje bivalnih prostorov. V stanovanjih ni dopustna severna lega vseh bivalnih prostorov.

Objekti morajo imeti ustrezne medfasadne odmike, ki omogočajo osončenje objektov tudi, če se dispozicija ali zasnova objektov spremeni v okviru toleranc.

Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in odjemna mesta za posode za odpadke morajo biti na zemljišču povzročitelja in ustrezno prometno dostopna. Imeti morajo ustrezno število posod. Locirana so izven objekta na tlakovani površini, zaščiteni z nadstrešnico. Poleg zbirnih mest se uredi eko otoke.

Razmestitev zbirnih in odjemnih mest za posode za odpadke in eko otokov je razvidna iz Zazidalne situacije z načrtom zunanjih in zelenih površin.

VIII. MERILA IN POGOJI ZA VAROVANJE NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE

25. člen

Varovanje naravne dediščine

Ohranjati je treba obstoječo površino gozda, ki je razglašen za naravno dediščino (tri enote naravne dediščine - nižinski gozd).

Deponije morebitnega odvečnega materiala naj se locira izven območij naravne dediščine (naravnih vrednot), zavarovani območij in območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

IX. MERILA IN POGOJI ZA ZAŠČITO PRED POŽAROM

26. člen

Splošne določbe

V fazi izdelave projektne dokumentacije mora biti izdelana strokovna požarno-varnostna ocena.

Intervencijske poti in površine

Okoli načrtovanih objektov je treba zagotoviti krožne intervencijske poti v skladu z standardom SIST DIN 14090 - površine za gasilce na območju. Intervencijske poti izven vozišč morajo biti v izvedbi, ki dopušča ozelenitev teh površin.

Hidrantno omrežje

Zgrajeno mora biti krožno protipožarno hidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov.

X. TOLERANCE

27. člen

Konture objektov, gradbene meje in gradbene linije, opredeljene na grafični karti Zazidalna situacija – nivo terena ter določila v tekstu predstavljajo maksimalen gabarit objektov. Kot gabarit velja zunanji rob konstrukcije brez fasade. Odstopanja od gabaritov objektov so lahko do ± 1 m v horizontalni smeri. Balkoni in lože lahko presegajo gabarit objektov za maksimalno 1,5 m, nadstreški in oblikovni poudarki (vendar ne balkoni in lože) pa lahko presegajo gabarit objektov za maksimalno 2 m.

Višinska regulacija terena je idejna. Podrobna določitev višinskih kot terena se izvede v fazi izdelave projektne dokumentacije.

Kontura in število kletnih etaž se lahko prilagaja arhitekturnim rešitvam. Kletne etaže različnih funkcionalnih enot se lahko povezujejo.

Dovoljene so spremembe dispozicije objektov (do 2 m), v kolikor so pogojeni z racionalnejšo zasnovno kleti in objektov ter izboljšanjem bivalnih pogojev.

Višina objektov je na delih, kjer je v pritličju javni program lahko tudi večja (do 4,5 m). Povečana etažna višina se lahko odraža v večji višini dela objekta z večjo višino pritličnega dela.

XI. ETAPNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

28. člen

Sočasno z gradnjo objektov visokih gradenj je treba realizirati komunalno energetska in prometno infrastrukturo ter vodnogospodarske ureditve.

Zazidalni načrt se lahko izvaja etapno po funkcionalnih enotah. Objekte tehnološkega parka je možno graditi tudi posamično znotraj funkcionalnih enot s pripadajočo prometno in komunalno infrastrukturo. Zaključeno etapo predstavljajo objekti z zunanjo ureditvijo ter prometno in komunalno infrastrukturo.

XII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV

29. člen

Za stanovanjske objekte v funkcionalnih enotah F2, F4, F5 in F6 v območju urejanja VS 3/5 Brdo in brv za pešce je treba izvesti javni arhitekturni natečaj.

Izgradnja brvi za pešce je obveza investitorja gradnje novih večstanovanjskih objektov v območju urejanja VS 3/5 Brdo.

Pred načrtovanimi posegi v prostor je treba izdelati podrobno geomehansko raziskavo tal.

XIII. ODSTRANITVE OBJEKTOV

30. člen

Za potrebe izgradnje komunalne in prometne infrastrukture za obe območji urejanja se odstrani objekte na parcelah št. 1336/8, 1336/9, 1337/3, 1339/5, 1339/6, 1339/7, 1339/15, 1397/24, 1397/25, vse k.o. Vič.

V območju urejanja VS 3/5 Brdo se za potrebe gradnje lahko odstrani objekte na parcelah št. 1397/7, 1397/8, 1397/9, 1397/10, 1397/11, 1397/12, 1397/13, 1397/14, 1397/15, 1397/16, 1397/17, 1397/18, 1397/19, 1397/20, 1397/21, 1397/22, vse k.o. Vič.

V južnem delu območja urejanja VP 3/2 Brdo se za potrebe gradnje lahko odstrani objekte na parcelah št. 1185/9, 1287/2, 1288/1, 1288/6, 1289, 1336/3, 1336/6, 1336/7, 1336/8, 1336/9, 1336/10, 1337/2, 1337/3, vse k.o. Vič.

XIV. KONČNE DOLOČBE

31. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto V3 (Uradni list SRS, št. 6/88), ki se nanašajo na južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo.

32. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

- organu Mestne uprave Mestne občine Ljubljana pristojnemu za urbanizem,
- Upravni enoti Ljubljana, izpostava Vič in
- Četrtni skupnosti Rožnik.

34. člen

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

Št.

Ljubljana, dne

Županja
Mestne občine Ljubljana
Danica Simšič l. r.

OBRAZLOŽITEV
OSNUTKA ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA OBMOČJE UREJANJA
VS 3/5 BRDO IN JUŽNI DEL OBMOČJA UREJANJA VP 3/2 BRDO

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 23. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03), ki določa, da se prostorski akt sprejme z odlokom, po enakem postopku se sprejmejo tudi spremembe in dopolnitve prostorskega akta;
- 175. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03), ki določa, da se začeti postopki za spremembe in dopolnitve občinskih prostorskih aktov po 1.1.2003 nadaljujejo in končajo po določbah tega zakona, pri čemer se ne upoštevajo določbe o prostorski konferenci;
- 27. členom Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku.

Zazidalni se izdelava v skladu z Dolgoročnim planom občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86, Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US).

Podlaga za izdelavo zazidalnega načrta za območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo je program priprave za obdobje 2003 do 2006, ki ga je sprejela županja MOL v letu 2002.

2. Ocena stanja in razlogi za pripravo novega prostorskega akta

Območje zazidalnega načrta obsega območje opuščanih glinokopov Opekarne Vič ter zelene površine med nasipom glinokopov in POT-jo. Razen kvalitetnih zelenih površin, ki jih zazidalni načrt ohranja nepozidane, predstavlja območje pretežno degradirano in opuščeno zemljišče sredi obsežnejše stanovanjske pozidave.

Lastnik večine zemljišč, Stanovanjski sklad, namerava na območju stanovanjske gradnje VS 3/5 Brdo zgraditi večjo stanovanjsko sosesko. Hkrati pa želi Mestna občina Ljubljana omogočiti izgradnjo tehnološkega parka na zemljiščih glinokopa, ki ležijo v južni delu območja urejanja VP 3/2 Brdo, in s tem omogočiti razvoj celotnega območja hkrati.

3. Razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Spremembe in dopolnitve dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000, ki so bile na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana sprejete 24.5.2004, južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo namenja za stanovanjski gradnji in spremljajočim dejavnostim ter določajo, da se bo območje urejalo z zazidalnim načrtom. V naslednji fazi je, za realizacijo nameravane gradnje, treba sprejeti odgovarjajoč prostorski izvedbeni dokument – zazidalni načrt.

4. Obrazložitev predvidenih rešitev

Prostorska zasnova

Območje je z novo povezovalno cesto razdeljeno na dva dela z različno namembnostjo. Vzhodni del je stanovanjski, zahodni pa je namenjen tehnološkemu parku.

Stanovanjsko območje VS 3/5 Brdo

Območje se deli na 11 funkcionalnih enot, ki so vezane na značilnosti prostora in se urejajo enotno. Posamezne funkcionalne enote so namenjene novim stanovanjskim objektom, spremljajočim rekreacijskim in servisnim dejavnostim, obstoječi stanovanjski pozidavi s spremljajočimi dejavnostmi ter skupnim zelenim in rekreacijskim površinam.

Območje nove stanovanjske soseske se glede na ambientalno razdeljenost prostora deli na pet funkcionalnih enot (F2, F3, F4, F5, F6). Vsaka od teh je oblikovana kot zaključen sklop in je vezana na skupno klet, ki je namenjena parkiranju in servisnim prostorom. Pri oblikovanju posameznih sklopov večstanovanjskih objektov so upoštevane značilnosti mikrolokacij funkcionalnih enot. Skupaj je predvideno približno 58.000 m² bruto etažnih površin. Arhitekturne rešitve objektov bodo pridobljene z javnim arhitekturnim natečajem.

Funkcionalna enota F1, namenjena športu in rekreaciji ter servisnim dejavnostim, je locirana na območju obstoječega športnega centra Konex na severu območja urejanja.

V funkcionalnih enotah z obstoječo stanovanjsko pozidavo (F7, F8, F11) se le-ta ohranja in v omejenem obsegu ustrezno dopolnjuje.

Skupnim zelenim in rekreacijskim površinam se namenjata funkcionalni enoti F9 in F10. Funkcionalna enota F9 predstavlja predvsem zeleno bariero med obstoječo enodružinsko stanovanjsko pozidavo in novo sosesko večstanovanjskih objektov, medtem ko funkcionalna enota F10 predstavlja predvsem rekreacijske in športne površine soseske v zelenem okolju.

Območje tehnološkega parka VP 3/2 Brdo – južni del

Območje tehnološkega parka se deli na zahodni del - degradirano območje opuščanih glinokopov - in vzhodni del - kvalitetne zelene površine. Območje glinokopov se nameni pozidavi novega tehnološkega parka, ohranjene zelene površine pa se namenijo zelenim in rekreacijskim površinam.

Zazidalni načrt razdeli območje na pet funkcionalnih enot, ki tvorijo zaključene celote in se urejajo enotno.

Tri funkcionalne enote (F1, F2, F3) predstavljajo območje tehnološkega parka. Posamezne funkcionalne enote se oblikujejo enotno in so vezane na skupne kleti, namenjene parkiranju in servisnim prostorom. Objekti tehnološkega parka so namenjeni predvsem razvoju, proizvodnji in trženju novih tehnologij, tehnološko zahtevnih izdelkov in storitev raziskovalne in svetovalne dejavnosti ter izobraževanju. Objekt ob Cesti na Brdo v funkcionalni enoti F1 je namenjen nadomestni gradnji objekta Chemo in skupaj z objekti Konex-a oblikuje lokalno središče javnega programa.

Funkcionalna enota F4 obsega zelene površine med robom območja eksploatacije gline in območje urejanja VR 3/3. To je območje kvalitetnega naravnega ambienta. Ohranjanje tega prostora nepozidanega je pomembno iz ambientalnih razlogov ter zaradi ohranjanja prezračevalnega koridorja. Obstoječi stanovanjski objekti v tem območju se ohranijo.

V funkcionalni enoti F5 so na obstoječih objektih dopustna vzdrževalna dela in rekonstrukcije objektov ter postavitve pomožnih objektov.

Zelene površine obeh območij urejanja so med seboj povezane s peš povezavo v obliki brvi. Projektna rešitev brvi bo izbrana v okviru natečaja za novo stanovanjsko naselje.

Višinska regulacija

Skladno z značilnostmi terena in omejitvami okolice je predvidena višina stanovanjskih objektov med P+1+terasa in P+4+terasa, višina objektov tehnološkega parka pa med 12 in 14 m nad nivojem obstoječega terena.

Prometna ureditev

Navezava na sosednja območja

Območje se navezuje na Cesto na Brdo na severu in Cesto na Vrhovce na jugu, preko predvidene povezovalne ceste pa tudi na ljubljansko mestno obvoznico.

Za večji del povezovalne ceste so v veljavi že prostorski izvedbeni akti (lokacijski načrt za južni del, zazidalni načrt za severni del). Srednji odsek med Cesto na Vrhovce in Cestno na Brdo pa je predmet tega zazidalnega načrta (funkcionalna enota C1). Predvidena je dvosmerna dvopasovna cesta z normalnim profilom 23 m in naslednjimi elementi: vozišče 2 x 3,5 m, pas za leve zavijalce 3,0 m, dvostranska zelenica z drevoredom 2 x 2,5 m, dvostranska kolesarska steza 2 x 2,0 m in dvostranski hodnik za pešce 2 x 2 m. Od Ceste na Brdo do Ceste na Vrhovce so na njej organizirana štiri štirikraka semaforizirana križišča.

Notranje dovozne ceste

Preko semaforiziranih križišč se na povezovalno cesto priključujejo notranje dovozne ceste: cesta C4 v območju urejanja VS 3/5 Brdo in cesta C2 v območju urejanja VP 3/2 Brdo – jug. Cesta X se podaljša do povezovalne ceste in služi predvsem obstoječemu zalednemu stanovanjskemu območju ter kot urgentna cesta do športnih igrišč na pobočju Vrhovškega hriba. Notranje dovozne ceste imajo širino vozišča 6 m in dvostranski hodnik za pešce 2,0 m. Funkcionalni enoti F1 obeh območij urejanja se navezujeta neposredno na Cesto na Brdo, funkcionalna enota F5 območja urejanja VS 3/5 Brdo pa neposredno na Cesto na Vrhovce.

Kolesarske steze in hodniki za pešce

Kolesarske steze se uredijo vzdolž nove povezovalne ceste, hodniki za pešce pa še vzdolž notranjih dovoznih cest. Poti znotraj območja so namenjene mešanemu peš in kolesarskemu prometu. Zgornja nivoja obeh območij sta med seboj povezani z brvjo za pešce.

Mestni potniški promet (v nadaljevanju MPP)

Območje se navezuje na MPP preko proge MPP 14. Dostopnost naselja je precej slaba, saj je oddaljenost objektov od postajališča MPP do 600 m. Zato je treba progo MPP 14 podaljšati s krožno zanko od končne postaje po Cesti na Vrhovce, novi povezovalni cesti proti severu in nazaj na Cesto na Brdo.

Mirujoči promet

Za potrebe nove zazidave se uredijo podzemne parkirne hiše v okviru posameznih funkcionalnih enot ter omejena parkirišča na nivoju terena. Zagotoviti je potrebno za stanovanje do 55 m² zagotoviti 1 parkirno mesto, za stanovanje nad 55 m² 2 parkirni mesti, in hkrati ne manj kot 1,5 parkirno mesto / stanovanje. Za pisarne, poslovne prostore in laboratorije je potrebno zagotoviti 1 parkirno mesto / 40 m² bruto etažne površine (BEP), za proizvodnjo 1 parkirno mesto / 70 m² BEP ter za skladišča 1 parkirno mesto / 100 m² BEP.

Ureditve zelenih površin

Celotna urbanistična zasnova teži k ohranjanju naravnih prvin prostora in čim manjšemu poseganju v obstoječe zelene površine. Ohranjajo se gozdne površine na vzhodnem delu območja ter zelene površine na višjem nivoju zahodnega dela območja. Med njima se vzpostavijo tri prečne zelene povezave: drevored ob Cesti X in funkcionalni enoti C2 z zahodnim bajerjem, od vzhodnega bajerja pod brvjo za pešce in ozelenjena brežina med funkcionalnima enotama F4 in F5. Med gozdom Vrhovškega hriba in novo stanovanjsko pozidavo se med obstoječe zelenje namesti športne in rekreacijske površine: športni igrišči, sprehajalna pot, otroško igrišče, ter uredi in razširi obstoječ bajer. Uredi se tudi obstoječ bajer na zahodnem delu območja.

Med objekti so, zaradi parkiranja v kletnih etažah, zelene površine omejene na travnate površine, grmovnice in drevje z manjšim koreninskim sestavom razen na mestih, kjer bi bilo možno oblikovati podzemna korita. Med stanovanjskimi enotami se zunanji prostor raznoliko strukturira na: zelene površine, ploščadi s klopmi in igrali, sistem pešpoti ter atrijske vrtove posameznih objektov.

Etapnost izvajanja lokacijskega načrta

Zazidalni načrt se lahko izvaja etapno po funkcionalnih enotah. Objekte tehnološkega parka je možno graditi tudi posamično s pripadajočo prometno in komunalno infrastrukturo. Zaključeno etapo predstavljajo objekti s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter prometno in komunalno infrastrukturo.

Rušitve objektov

Zaradi izgradnje stanovanjske soseske se odstranijo vsi bivši objekti opekarne Vič na jugu območja. Zaradi izgradnje povezovalne ceste se porušijo trgovski objekt »Chemo« njegovi pomožni objekti, teniška igrišča in manjši prizidek podjetja Konex ter stanovanjski objekt med njima, vsi na severnem delu območja. Za potrebe tehnološkega parka je potrebno porušiti barake v sredini območja ter manjši stanovanjski objekt vzhodno od predvidene povezovalne ceste.

Komunalna ureditev

Območje bo v celoti komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, plinovod, energetsko in telekomunikacijsko omrežje, javna razsvetljava). Vsi primarni vodi bodo potekali po novi povezovalni cesti, od koder se bodo nanj priključevali vsi objekti.

Varovanje bivalnega okolja

Obravnavano območje se nahaja izven varstvenih pasov vodnih virov Ljubljane.

Območje urejanja VS 3/5 Brdo se z zazidalnim načrtom uvrsti v območje II. stopnje varstva pred hrupom, območje urejanja VP 3/2 Brdo – jug pa v območje III. stopnje. Na izpostavljenih delih se bo ustrezno stopnjo varstva pred hrupom zagotavljalo s pasivno protihrupno zaščito.

Za območje urejanja VS 3/5 Brdo velja I. stopnja varstva pred elektromagnetnim sevanjem, za območje urejanja VP 3/2 Brdo – jug II. stopnja.

Osončenje fasad objektov je zagotovljeno z ustreznimi odmiki med objekti.

Zbirna in odjemna mesta za smeti so na funkcionalnih zemljiščih objektov, ob dovoznih cestah, kjer so lahko dostopna za komunalna vozila.

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

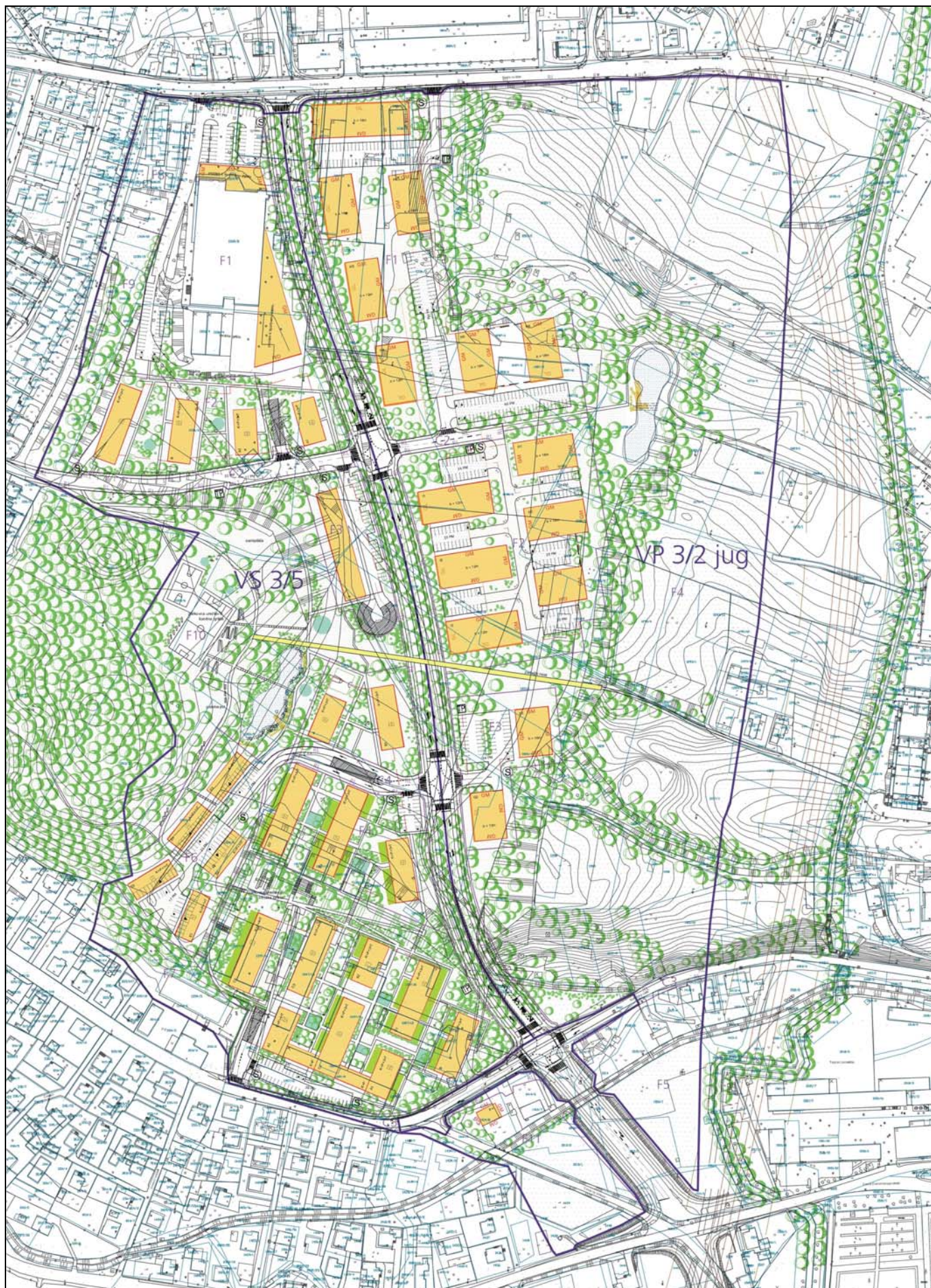
Sprejem akta ne bo imel finančnih posledic za Mestno občino Ljubljana.

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

Načelnik Oddelka za urbanizem:
Igor Jurančič, univ. dipl. inž. arh.

Prilogi:

- izrez Dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000
- zazidalna situacija



Zazidalni načrt za območje urejanja VS 3/5 Brdo in južni del območja urejanja VP 3/2 Brdo
ZAZIDALNA SITUACIJA