

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**  
**ŽUPANJA**  
Mestni trg 1, Ljubljana

Štev.: 3521-35/2004-1

Datum: 25. 10.2004

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**  
**MESTNI SVET**

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

**NASLOV:** Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V3 Vič

**GRADIVO PRIPRAVILA:** Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urbanizem

**POROČEVALCI:** Igor Jurančič, univ. dipl. inž. arh., načelnik Oddelka za urbanizem  
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za lokacijske načrte  
Marina Lekič, univ. dipl. inž. arh., višja svetovalka

**PRISTOJNO DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem

**PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V3 Vič.

**ŽUPANJA**  
Danica SIMŠIČ

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

Na podlagi 23. in 175. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na .... seji, dne .....2004 sprejel

## ODLOK

### **o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V3 Vič**

#### 1. člen

V Odloku o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V3 Vič (Uradni list SRS, št. 6/88, 18/88 in Uradni list RS, št. 40/92, 49/96, 63/99 in 98/99) se 1. člen spremeni tako, da se na koncu pika nadomesti z vejico in doda naslednje besedilo:

"ter spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V3 Vič, ki jih je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., pod št. 5205 v maju 2004."

#### 2. člen

V 2. členu se na koncu doda oznaka "VS 3/2-1 Vič (del)".

#### 3. člen

V 3. členu se doda nov zadnji odstavek, ki se glasi:

"Za območje urejanja VS 3/2-1 Vič (del) in VP 3/1 Brdo se sprejme Regulacijska karta v merilu 1:1000 in katastrski načrt z regulacijskimi elementi v merilu 1:1000, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., pod št. 5205 v maju 2004."

#### 4. člen

V 8. členu se v tabeli pri 2. točki besedi "enodružinske stanovanjske" nadomesti z besedo "enostanovanjske".

#### 5. člen

9. člen se spremeni tako, da se glasi:

"Območja večstanovanjskih stavb

V območjih večstanovanjskih stavb z oznako 1A, 1B in 1C so dovoljene gradnje in ureditve:

- objekti osnovne preskrbe,
- objekti storitvenih dejavnosti,
- objekti družbenih dejavnosti,
- objekti poslovne dejavnosti,
- objekti in naprave za potrebe četrtnih skupnosti, družbenih organizacij in društev,
- objekti in naprave za potrebe SLO in DS.
- objekti in naprave za potrebe komunale, prometa in zvez, ter vodnogospodarske ureditve, vse za potrebe prebivalcev,
- kleti za potrebe servisnih dejavnosti osnovnega objekta vključno z ureditvijo parkirnih in servisnih prostorov, če to omogoča komunalna ureditev, če je zagotovljena zaščita podtalnice in če ni ogrožena stabilnost sosednjih objektov,
- parkirni in garažni objekti za skupno uporabo stanovalcev
- odprte površine, kot so zelenice, otroška igrišča, peš poti in ploščadi, skupaj z mikrourbano opremo.

a) Dovoljena je odstranitev objektov, rekonstrukcije in investicijsko vzdrževalna dela na legalno zgrajenih objektih, nadomestna gradnja in dopolnilna gradnja istovrstnih objektov, nadzidave in prizidave po posebnih merilih in pogojih za posamezno območje urejanja.

V zgornjih alineah opredeljene gradnje in urejanja so dovoljeni posegi do intenzivnosti izrabe stavbnih zemljišč s faktorjem 1 (FSI). V območjih, kjer je intenzivnost izrabe višja od 1, je dovoljena le gradnja parkirnih in garažnih objektov pod nivojem terena. Za posege, s katerimi se ne povečuje intenzivnost izrabe zemljišča, ni omejitev.

b) Dovoljene so spremembe namembnosti obstoječih objektov, če je nova namembnost naštetá v alineah prvega odstavka tega člena.

c) Na zemljiščih v varovalnih pasovih pomembnejših prometnic (primarni in sekundarni cestni sistem) je izjemoma dovoljena gradnja administrativno-poslovnih objektov in spremljajočih objektov (za potrebe storitvenih in družbenih dejavnosti), ki so v skladu z osnovno namembnostjo območja in s svojo dejavnostjo ne povzročajo prekomernih motenj v bivalnem okolju, ter na lastnem funkcionalnem zemljišču zadovoljujejo potrebe po parkiriščih. Prekomerne motnje opredelijo v lokacijskem postopku dajalci soglasja.

d) Prepovedana je neorganizirana gradnja pomožnih objektov za lastne potrebe, ki zadovoljujejo le potrebe posamičnih stanovalcev. Dovoljena je skupinska gradnja teh objektov, če zadovoljujejo istovrstne potrebe vseh stanovalcev območja.

e) Kioski, namenjeni storitvenim dejavnostim, večja reklamna znamenja, turistične oznake in spominski objekti naj bodo postavljeni na podlagi vsakokratne podrobne urbanistične presoje prostora, tako da dopolnjujejo javni prostor, ne motijo okoliškega ambienta, ne ovirajo vzdrževanja komunalnih naprav in prometa in postavljeni po določilih posebnih meril in pogojev za posamezno območje urejanja. Postavitev teh objektov ne sme biti v nasprotju z osnovnim konceptom prostorske ureditve območja, zlasti ne odprtega prostora."

## 6.člen

10. člen se spremeni tako, da se glasi:

"Območja enostanovanjskih stavb

V območjih enostanovanjskih stavb z oznako 2A, 2B, 2C, 2D so dovoljene naslednje gradnje in urejanja:

- objekti osnovne preskrbe,
- objekti storitvenih dejavnosti,
- gospodarski objekti in delavnice, če ne povzročajo prekomernih motenj v območju
- objekti in naprave za potrebe SLO in DS,
- objekti družbenih dejavnosti,
- objekti in naprave za potrebe četrtnih skupnosti, družbenopolitičnih organizacij in društev,
- objekti in naprave za potrebe komunale, prometa in zvez, ki so namenjene potrebam prebivalcev,
- odprte površine, kot so zelenice, otroška igrišča, peš poti in ploščadi, skupaj z mikrourbano opremo,
- pomožni objekti za lastne potrebe in ograje na funkcionalnih zemljiščih stanovanjskih stavb,
- kleti za potrebe servisnih dejavnosti osnovnega objekta vključno z ureditvijo parkirnih in servisnih prostorov, če to omogoča komunalna ureditev, če je zagotovljena zaščita podtalnice in če ni ogrožena stabilnost sosednjih objektov,
- vodnogospodarske ureditve,
- ureditev odprtih zelenih in utrjenih površin kot so zelenice, otroška igrišča, pešpoti, ploščadi in postavitve urbane opreme za skupno uporabo stanovalcev (klopi, smetnjaki, stojala za kolesa, itd.).

a) Dovoljena je odstranitev objektov, rekonstrukcije in investicijsko vzdrževalna dela na legalno zgrajenih objektih, nadomestna gradnja in dopolnilna gradnja istovrstnih objektov, nadzidave in prizidave po posebnih merilih in pogojih za posamezno območje urejanja.

- b) Dopolnilna gradnja istovrstnih stanovanjskih stavb, nadzidave in prizidave so dovoljene do intenzivnosti izrabe, ki ne presega razmerja 40 % pozidane nasproti 60 % nepozidane površine.
- c) Na večjih zemljiščih gradnja enostanovanjskih stavb v strnjeni zazidavi, če se po velikosti, obliki in členitvi zazidave prilagodijo morfološkemu vzorcu območja, če je gradbena parcela dovolj velika da zagotavlja nad 350m<sup>2</sup> parcele na stanovanjsko enoto in imajo ločene zunanje vhode.
- d) Dovoljene so spremembe namembnosti v obstoječih objektih, če je nova namembnost naštetá v alineah prvega odstavka tega člena. Če nova namembnost ne povzroča motenj v bivalnem okolju, gradbena parcela pa ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti.
- e) V delih območij, ki niso namenjena stanovanjski gradnji, gradnja novih prostostojećih enodružinskih stanovanjskih hiš ni dopustna. Dovoljene so prizidave in nadzidave k obstoječim stanovanjskim objektom po določilih posebnih meril in pogojev za posamezno območje urejanja.
- f) Gradnja gospodarskih poslopij za potrebe kmetovalcev je dovoljena na zemljiščih, ki so dovolj velika, zagotoviti pa je treba zadosten odmik od sosednjih objektov in zadostne površine za dovoz in manipulacijo v skladu s posebnimi merili in pogoji za posamezno območje urejanja.
- g) Na zemljiščih v varovalnih pasovih pomembnejših prometnic (primarni in sekundarni cestni sistem) je izjemoma dovoljena gradnja spremljajočih objektov, ki je v skladu z osnovno namembnostjo območja, če s svojo dejavnostjo ne povzročajo prekomernih motenj v bivalnem okolju in na lastnem funkcionalnem zemljišču zadovoljujejo potrebe po parkiriščih. Prekomerne motnje opredelijo v lokacijskem postopku dajalci soglasja.
- h) Kioske, večja reklamna znamenja, turistične oznake in spominske objekte je mogoče postavljati v skladu z merili in pogoji, navedenimi v 9. členu tega odloka in posebnimi merili in pogoji za posamezno območje urejanja.
- i) izjemoma je dopustna gradnja večstanovanjskih objektov, če so objekti po velikosti in obliki skladajo s predpisano gradbeno strukturo morfološke enote, če se skladajo s prevladujočim morfološkim vzorcem naselja in če je gradbena parcela dovolj velika, da zagotavlja ostale lokacijske pogoje: število parkirnih mest, zelene površine, otroška igrišča, svetlobnotehnične pogoje in podobno."

## 7.člen

11. člen se spremeni da se glasi:

"Območja centralnih dejavnosti

V območjih centralnih dejavnosti z oznako 3A, 3B, 3C so dovoljene naslednje gradnje in urejanja:

- administrativno-poslovni objekti (pisarne, biroji, predstavništva, bančne poslovalnice ipd.),
- trgovski lokali za drobno prodajo (osnovna preskrba in specializirana trgovina),
- prostori za storitvene dejavnosti,
- gostinski objekti,
- objekti družbenih dejavnosti,
- objekti in naprave za potrebe četrtne skupnosti, družbeno političnih organizacij, in društev,
- objekti za šport in rekreacijo, kadar so namenjeni za množično rekreacijo,
- objekti in naprave za potrebe komunale, prometa in zvez ter vodnogospodarske ureditve,
- objekti in naprave za potrebe SLO in DS,
- parkirni in garažni objekti,
- kleti za potrebe servisnih dejavnosti osnovnega objekta vključno z ureditvijo parkirnih in servisnih prostorov, če to omogoča komunalna ureditev, če je zagotovljena zaščita podtalnice in če ni ogrožena stabilnost sosednjih objektov.

- a) Dovoljena je odstranitev objektov, rekonstrukcije in investicijsko vzdrževalna dela na legalno zgrajenih objektih, nadomestna gradnja in dopolnilna gradnja istovrstnih objektov, nadzidave in prizidave po posebnih merilih in pogojih za posamezno območje urejanja.
- b) Dovoljene so spremembe namembnosti v obstoječih objektih, če je nova namembnost naštetá v alineah prvega odstavka tega člena in ne moti druge dejavnosti.
- c) Zasnova objektov naj zagotovi javen značaj pritličij.
- d) Kioske, večja reklamna znamenja, turistične oznake in spominske objekte je mogoče postavljati v skladu z merili in pogoji, navedenimi v 9. členu tega odloka in posebnimi merili in pogoji za posamezno območje urejanja,
- e) Dovoljena je ureditev odprtih zelenih površin kot so zelenice, otroška igrišča, pešpoti, in ploščadi z mikrourbano opremo."

#### 8.člen

14.člen se spremeni tako, da se glasi:

"Območja za proizvodne dejavnosti

V območjih za proizvodne dejavnosti z oznako 6E, 6F, 6G je dovoljena gradnja proizvodnih objektov in naprav ter drugih objektov za te dejavnosti.

Dovoljena je odstranitev objektov, rekonstrukcije in investicijsko vzdrževalna dela na legalno zgrajenih objektih, nadzidave in prizidave, nadomestna gradnja, dopolnilna gradnja istovrstnih objektov, pod enakimi pogoji, če posebna merila in pogoji za posamezno območje urejanja ali morfološko enoto ne določajo drugače.

Med pozidano in prosto površino je dovoljeno razmerje 40 % : 60 %, pri čemer naj bo na prostih površinah pol manipulacijskih in parkirnih ter pol zelenih površin.

Dovoljeno je urejanje odprtih zelenih površin in utrjenih površin kot so zelenice, počivališča, pešpoti, in postavitve urbane opreme za uporabnike (klopi, smetnjaki, reklamni napisi in table, stojala za kolesa, itd).

Dovoljeno je urejanje parkirnih mest in prometnih površin.

Prepovedana je gradnja novih stanovanjskih in drugih neproizvodnih objektov, ki niso v skladu z osnovno namembnostjo območja urejanja, razen v primerih, ko posebna merila in pogoji za posamezno območje urejanja ali morfološko enoto ne določajo drugače."

#### 9.člen

15. člen se spremeni tako, da se glasi:

"Območja za komunalne dejavnosti

V območjih za komunalne dejavnosti z oznako 7E, 7F, 7G je dovoljena gradnja proizvodnih in komunalnih objektov in naprav ter drugih objektov za te dejavnosti.

Dovoljene so investicijska vzdrževalna dela in rekonstrukcije na obstoječih objektih, odstranitve objektov, dozidave in nadzidave objektov za osnovne dejavnosti pod enakimi pogoji, če posebna merila in pogoji za posamezno območje urejanja ali morfološko enoto ne določajo drugače.

Dovoljena je ureditev odprtih zelenih in utrjenih površin."

#### 10.člen

V 22. členu se v drugi alineji prvega odstavka besede "adaptacije in prenove" nadomestijo z besedami "investicijska vzdrževalna dela".

#### 11.člen

V 25. členu se zadnji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Izjeme po tem členu ter podrobna merila in pogoje zanje se presoja pri izdelavi projektne dokumentacije.«.

## 12. člen

Za 43. členom se doda 43. a člen, ki se glasi:

"43.a člen

**Območje urejanja VS 3/2-1 Vič (del)**

V območju urejanja VS 3/2-1 (del) veljajo naslednja posebna in dodatna merila in pogoji:

**Posebna merila in pogoji:**

**1. Merila in pogoji za vrsto posegov v prostor**

Postavljanje samostojnih reklamnih tabel je dovoljena le ob Cesti na Brdo v morfoloških enotah z oznako 3A, 4A in 4C. Na stanovanjskih stavbah ni dovoljeno postavljanje reklamnih tabel in napisov.

**Morfološka enota 1A/1**

Dovoljena je gradnja skupinskih garaž ter urejanje zelenih površin, javnih parkirnih mest, poti za pešce in kolesarje v obvodnem zemljišču Gradaščice.

**Morfološka enota 1A/2**

Pritličje večstanovanjskih objektov je lahko namenjeno naslednjim dejavnostim: otroško varstvo, zdravstvo, storitve za potrebe stanovalcev, v kolikor te dejavnosti ne povzročajo motenj v bivalnem okolju

Obvezna je ureditev protihrupne zaščite za potrebe predvidene novogradnje na gradbenih parcelah objektov.

**Morfološka enota 1C/2**

Dovoljeni so naslednji posegi:

- gradnja stavb za posebne oblike bivanja z varovanimi stanovanji za starejše ali funkcionalno ovirane osebe,
- pritličje je lahko namenjeno spremljajočim dejavnostim, ki služijo območju: zdravstvo in socialno varstvo.

**Morfološke enote 2A/1, 2A/2, 2A/3, 2A/4, 2A/5, 2A/6, 2A/7, 2A/8, 2A/9 in 2D/1**

Dovoljeni so naslednji posegi:

- na večjih zemljiščih gradnja enostanovanjskih stavb v strnjeni zazidavi, če se po velikosti, obliki in členitvi zazidave prilagodijo morfološkemu vzorcu območja, če je gradbena parcela dovolj velika, da zagotavlja nad 350m<sup>2</sup> na stanovanjsko enoto in imajo ločene zunanje vhode.

**Morfološke enote 3A/1, 3A/2 in 3A/3**

Dovoljeni so naslednji posegi:

- v morfološki enoti 3A/1 je dovoljena nadomestna gradnja s trgovinsko dejavnostjo v pritličju ter mešano osrednjo in stanovanjsko dejavnostjo v nadstropju, nadomestne gradnje v morfoloških enotah 3A/2 in 3A/3 so dovoljene v horizontalnih in vertikalnih gabaritih osnovnega objekta s toleranco +/- 0,50 m,
- spremembe dejavnosti v obstoječih objektih so dopustne le za potrebe osnovne oskrbe, specializirane trgovine, storitvene in gostinske dejavnosti.

**Morfološka enota 4A/1**

Dovoljeni so naslednji posegi:

- v funkcionalni enoti F1 na objektu Viška cesta 60 so dovoljena le investicijsko vzdrževalna dela brez spreminjanja fasade in strehe, pri ostalih tudi nadomestna gradnja z ohranjanjem gabaritov obstoječih objektov,
- spremembe dejavnosti v obstoječih objektih so dopustne le za potrebe poslovne, trgovske, storitvene in gostinske dejavnosti.

#### **Morfološke enote 4A/2, 4A/3, 4A/4 in 4A/5**

Dovoljeni so naslednji posegi:

- spremembe dejavnosti v obstoječih stavbah za potrebe stanovanjske, poslovne, trgovske, storitvene, gostinske in ostalih osrednjih dejavnosti, v kolikor gradbena parcela ustreza normativnim pogojem za posamezno dejavnost.

#### **Morfološke enote 4C/1, 4C/2 in 4C/3**

Dovoljeni so naslednji posegi:

- gradnja stavb, ki so namenjene stanovanjski, poslovni in storitveni dejavnosti, v morfološki enoti 4C/3 tudi osrednjim dejavnostim.

#### **Morfološka enota 4D/1**

Dovoljeni so naslednji posegi:

- v funkcionalni enoti F1 urejanje parkirnih mest in gradnja pokrite tržnice,
- v funkcionalnih enotah F2 in F3 rekonstrukcije in nadomestna gradnja z ohranjanjem gabaritov obstoječih objektov,
- spremembe dejavnosti v obstoječih objektih za potrebe stanovanjske, poslovne, trgovske, storitvene in gostinske dejavnosti.

#### **Morfološki enoti 5C/1 in 5C/2**

Dovoljeni so naslednji posegi:

- spremembe namembnosti za potrebe družbenih dejavnosti.

#### **Morfološka enota 6C/1**

Dovoljeni so naslednji posegi:

- spremembe namembnosti in dejavnosti za potrebe poslovne in storitvene dejavnosti,
- spremembe namembnosti za potrebe trgovske, gostinske in ostale osrednje dejavnosti v funkcionalni enoti F1, v funkcionalni enoti F2 s pogojem rekonstrukcije celotne enote,
- sprememba namembnosti v stanovanjsko je dovoljena z rekonstrukcijo celotnega območja morfološke enote na podlagi občinskega lokacijskega načrta.

#### **Morfološki enoti 9/1 in 9/2**

Dovoljeni so naslednji posegi:

- gradnja protihrupne zaščite.

## **2. Merila in pogoji glede oblikovanja**

**Gradbena meja (GM)** je črta, ki jo novo grajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost parcele. Manjši zamiki navzven so možni le, kadar gre za nadstreške nad vhodom ali dovozom v garažo in ne posegajo na javne površine.

**Gradbena meja garaž (GMG)** je črta, ki jo novo grajena kletna etaža ne sme presegati.

**Regulacijska linija (RL)** razmejuje obstoječe in predvidene površine v javni lasti i (cestni svet, javne odprte površine) od površin v privatni lasti.

**Morfološke enote 1A/1, 1A/3 in 1A/4**

Obnovo fasad, vključno z izbiro barve in ostalih posegov, je treba izvajati v skladu z gradbenim dovoljenjem za objekt.

Parkirna mesta za skupno uporabo stanovalcev naselja je dovoljeno urejevati v robnem pasu naselja na površinah med stanovanjskimi objekti in ob obodnih prometnicah, parkirne površine so zasajene z drevesi, ureditve mirujočega prometa niso dovoljene v centralnih zelenicah naselja.

V morfološki enoti 1A/1 je gradnja skupinskih garaž dovoljena v površinah, ki so določene z gradbeno mejo garažne kleti (GMG), višinski gabarit je ena kletna etaža v nivoju garaž obstoječih stanovanjskih objektov, prometno napajanje je iz obstoječega dovoza, nad objektom je urejena pohodna in za stanovalce območja dostopna zelenica. V zelenih površinah obvodnega pasu Gradaščice je z ohranitvijo drevesne vegetacije dovoljena ureditev javnih parkirnih mest ob dovozni cesti, ureditev poti za pešce in kolesarje skupne širine najmanj 3,0 m in postavitev brvi preko struge.

**Morfološka enota 1A/2**

Celotno območje je namenjeno izgradnji novega stanovanjskega naselja z ureditvijo zunanjih in prometnih površin. Potok Gradaščica in Cesta Dolomitskega odreda delita območje v tri funkcionalne enote z zaključeno izgradnjo in ureditvijo:

- funkcionalna enota F1 zahodno od Gradaščice,
- funkcionalna enota F2 med Gradaščico in Cesto Dolomitskega odreda,
- funkcionalna enota F3 vzhodno od Ceste Dolomitskega odreda.

Regulacijski pogoji izrabe, ureditev mirujočega prometa in zunanjih bivalnih površin so skupni za celotno območje.

Dopustna skupna bruto etažna površina brez odprtih teras, balkonov in kletne etaže je 25.600m<sup>2</sup>.

Delež odprtih bivalnih površin je minimalno 40 % BEP.

Dopustna etažnost nadzemnega dela objektov je P+4+T (pritličje + štiri etaže + terasna etaža).

Dopustni obseg površin terasne etaže je 0,75 površin osnovnega tlorisa.

Dopustni nivo pritličja objektov je 1,40 m.

Dopustna max višina objektov je 20,50 m.

Strehe so ravne ali položne enokapnice v naklonu do 10 °.

Lokali se nahajajo v pritličjih objektov ob Viški cesti in Cesti Dolomitskega odreda v funkcionalnih enotah F2 in F3.

V funkcionalni enoti F1 je v zelenici obvodnega zemljišča Gradaščice dopustna pot in brv za pešce in kolesarje širine najmanj 3,0 m, obstoječa drevesna vegetacija se ohrani.

Ob zahodnem robu funkcionalne enote F2 poteka na nivoju obstoječega terena javno pot za pešce in kolesarje širine najmanj 3,0 m.

V funkcionalni enoti F3 je v delu območja za ureditve zelenih in prometnih površin dopustna gradnja parkirišč zasajenih z drevjem in gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov, v ostalem delu območja zelenih površin je dopustna ureditev odprte zelenice.

**Morfološke enote 1C/1, 1C/2, 1C/5**

Dopustni faktor izrabe gradbene parcele FI = 1,0.

Delež odprtih bivalnih površin je minimalno 40 % BEP.

Dopustna max višina objektov je 11,0 m.

Dopustni nivo pritličja je 1,40 m.

Strehe so ravne ali enokapnice v naklonu do 10 ° ali dvokapnice v naklonu 25 ° - 45 °.

Dopustna etažnost je P+2 (pritličje + dve etaži), ob meji z morfološkimi enotami enodružinske pozidave 2A, 2B, 2D je dopustna etažnost P+1+M ali T (pritličje + ena etaža +



mansardna ali terasna etaža). Mansardna etaža ima kolenčni zid do 0,5m, strešna okna so v ravnini strehe, 'frčade' niso dopustne. Terasna etaža je od zunanje gradbene meje odmaknjena minimalno 3,0m.

V morfološki enoti 1C/5 morajo pomožni objekti za lastne potrebe in odprtega tipa biti odmaknjeni od regulacijske linije - RL 2,5m.

V morfoloških enotah 1C/1 in 1C/2 je zazidava členjena, v razmikih minimalne širine 3,0 m med objekti so dovoljeni balkoni, terase in odprti zunanji hodniki.

### **Morfološka enota 1C/3**

Funkcionalne dozidave, obnovo fasad in strehe, rekonstrukcije ter pomožne objekte je potrebno oblikovati v skladu z arhitekturno zasnovo in oblikovnimi principi obstoječega objekta.

Dopustni faktor izrabe gradbene parcele  $FI = 0,8$ .

Delež odprtih bivalnih površin je minimalno 40 % BEP, namenjene so skupni uporabi stanovalcev doma.

Ureditev skupnih parkirnih mest in nadstrešnice je dopustno ob dovozni poti z odmikom minimalno 2,5m od regulacijske linije RL ob Gradaščici.

### **Morfološka enota 1C/4**

Obnovo fasad je treba izvajati v skladu z gradbenim dovoljenjem za objekt.

Gradnja skupinskih garaž pod nivojem terena je dovoljena v površinah, ki so določene z gradbeno mejo garažne kleti (GMG), prometno napajanje je iz obstoječe dovozne ceste, nad objektom se na istem nivoju ponovno uredi dosedanja zunanja ureditev.

### **Morfološke enote 2A/1, 2A/2, 2A/3, 2A/4, 2A/5, 2A/6, 2A/7, 2A/8, 2A/9**

Dopustni faktor izrabe  $FI = 0,5$ .

Delež odprtih bivalnih površin je minimalno 80 % BEP.

Dopustni max višinski gabarit je P+1.

Dopustna višina objektov je 9,0 m.

Strehe so ravne ali enokapnice v naklonu do  $10^\circ$  ali dvokapnice v naklonu  $25^\circ - 45^\circ$ .

V morfološki enoti 2A/5 je v funkcionalni enoti F1 dopustni višinski gabarit P+M ali P+T, dopustna višina objektov merjeno od nivoja dovozne ceste do slemena ali najvišjega dela zgradbe je 7,5 m.

Na gradbenih parcelah stanovanjskih stavb so dopustni:

- vrtna ograja, do višine 1,50 m v obliki strižene žive meje, montažne žičnate ali lesene izvedbe,
- nadstrešnica za osebni avto, površina do  $20 \text{ m}^2$ .

V območjih zelenih površin so na gradbenih parcelah stanovanjskih stavb dopustni le odprti pomožni objekti: pergola, vrtna uta (ob Glinščici in zbirnem kanalu meteorne vode na meji z VI3/3 z minimalnim odmikom 2,5m od regulacijske linije RL).

V morfološki enoti 2A/4 je protihrupno zaščito ob železnici dopustno graditi z nasipom do nivoja obstoječega železniškega nasipa in višje s protihrupno ograjo.

### **Morfološke enote 2B/1, 2B/2, 2B/3, 2B/4, 2B/5, 2B/6, 2B/7**

Dopustni faktor izrabe  $FI = 0,8$ .

Delež odprtih bivalnih površin je minimalno 20 % BEP.

Posegi v strehe in fasade ter nadomestne gradnje so oblikovno enotni za celotni niz.

Na gradbenih parcelah stanovanjskih hiš so dovoljeni naslednji objekti:

- vrtna ograja, do višine 1,50 m, v obliki strižene žive meje, montažne žičnate ali lesene izvedbe;

- v območjih zelenih površin so na gradbenih parcelah stanovanjskih stavb dopustni le odprti pomožni objekti: pergola, vrtna uta (ob zbirnem kanalu meteorne vode v morfološki enoti 2B/5 z minimalnim odmikom 2,5m od regulacijske linije RL).

### **Morfološka enota 2D/1**

Dopustni faktor izrabe FI = 0,8.

Delež odprtih bivalnih površin 40 % BEP.

Dopustni višinski gabarit je P+M.

Dopustna max višina objektov je 9,0 m.

Dopustni višina prizidkov je enaka višini obstoječega objekta; oblikovanje, naklon strehe in kritina mora biti usklajena z obstoječim objektom.

Pri nadomestni gradnji in rekonstrukciji streh so dovoljene strehe dvokapnice z opečno kritino v naklonu 35 ° - 45 °, strešna okna so v ravnini strehe, 'frčade' niso dopustne.

### **Morfološka enota 3A/1**

Za nadomestno gradnjo z odstranitvijo vseh objektov veljajo naslednja določila:

Dopustni faktor izrabe FI = 0,8.

Delež odprtih bivalnih površin je 40% BEP za stanovanjsko rabo in 10% BEP za ostale rabe.

Dopustni višinski gabarit je P+1.

Dopustna max višina objekta je 10,0 m.

Parkiranje je dopustno v kletni etaži, dopustni nivo pritličja je 1,40 m.

Odmik objekta od regulacijske linije RL je najmanj 2,5m in odmik nadzemnih etaž objekta od parcelne meje je najmanj 4,0 m.

Strehe so ravne ali enokapnice v naklonu do 10°.

### **Morfološka enota 4A/1**

Delež odprtih bivalnih površin je 40% BEP za stanovanjsko rabo in 10% BEP za ostale rabe.

V funkcionalni enoti F1 je parkirna mesta dovoljeno urediti za dejavnosti objekta v enoti ob ohranjanju drevesne vegetacije in minimalnem deležu odprtih površin.

V funkcionalni enoti F2 veljajo za pomožne objekte enodružinskih stavb naslednja določila:

- nadstrešnica za osebni avto, površina do 20 m<sup>2</sup>,
- zimski vrt, površina do 15 m<sup>2</sup>,
- uta, površina do 8 m<sup>2</sup>,
- vrtna ograja, do višine 1,50 m v obliki strižene žive meje, montažne žičnate ali lesene izvedbe.

### **Morfološke enote 4A/2, 4A/3, 4A/4, 4A/5**

Dopustni faktor izrabe je 1,2.

Delež odprtih bivalnih površin je 40% BEP za stanovanjsko rabo in 10% BEP za ostale rabe.

Dopustna etažnost je P+1+M ali T.

Dopustna višina objektov je 11,0 m.

Strehe so ravne ali dvokapnice v naklonu do 10° ali dvokapnice v naklonu 25° – 45°.

Na gradbenih parcelah stanovanjskih hiš so dovoljeni naslednji pomožni objekti:

- pergola, površina do 15 m<sup>2</sup>,
- zimski vrt, površina do 15 m<sup>2</sup>,
- vrtna uta, površina do 8 m<sup>2</sup>,
- vrtna ograja, do višine 1,50 m,
- nadstrešnica za osebni avto, površina do 20 m<sup>2</sup>.

Na gradbenih parcelah stanovanjskih stavb so dopustni le odprti pomožni objekti: nadstrešnica, uta (ob Glinščici z minimalnim odklikom 2,5m od regulacijske linije RL) in vrtna ograja v obliki strižene žive meje, montažne žičnate ali lesene izvedbe.

#### **Morfološka enota 4C/1**

Dopustni faktor izrabe FI = 0,5.

Delež odprtih bivalnih površin je minimalno 80 % BEP.

Dopustni višinski gabarit je P+1.

Dopustna max višina objektov je 9,0 m.

Strehe so ravne ali enokapnice v naklonu do 10 ° ali dvokapnice v naklonu 25 ° – 45 °.

Na gradbenih parcelah stanovanjskih hiš so dopustni naslednji pomožni objekti:

- pergola, površina do 15 m<sup>2</sup>,
- zimski vrt, površina do 15 m<sup>2</sup>,
- vrtna uta, površina do 8 m<sup>2</sup>,
- vrtna ograja, do višine 1,50 m,
- nadstrešnica za osebni avto, površina do 20 m<sup>2</sup>.

V zelenih površinah obvodnega pasu Gradaščice, predvidenih za javno rabo, je z ohranitvijo drevesne vegetacije dopustna ureditev poti za pešce in kolesarje skupne širine najmanj 3,0 m..

Na gradbenih parcelah stanovanjskih stavb ob Gradaščici so dopustni le odprti pomožni objekti: nadstrešnica uta z minimalnim odklikom 2,5m od regulacijske linije RL) in vrtna ograja v obliki strižene žive meje, montažne žičnate ali lesene izvedbe.

#### **Morfološki enoti 4C/2 in 4C/3**

Dopustni faktor izrabe v morfološki enoti 4C/2 je 1,0, dopustni faktor izrabe v morfološki enoti 4C/3 je 1,2.

Delež odprtih bivalnih površin je 40 % BEP za stanovanjsko rabo in 10 % BEP za ostale rabe.

Dopustna etažnost je P+2.

Dopustna max višina objektov je 11,0 m.

Strehe so ravne ali enokapnice v naklonu do 10 ° ali dvokapnice v naklonu 25 – 45 °.

V morfološki enoti 4C/2 je v zelenih površinah obvodnega pasu Gradaščice, predvidenih za javno rabo, je z ohranitvijo drevesne vegetacije dopustna ureditev poti za pešce in kolesarje skupne širine najmanj 3,0 m; v zelenih površinah na gradbenih parcelah stanovanjskih stavb je dopustna le vrtna ograja v obliki strižene žive meje, montažne žičnate ali lesene izvedbe. Ob predvideni dovozni cesti je dopustna ureditev zelenice ali vzdolžnega parkiranja z drevesno zasaditvijo.

#### **Morfološka enota 4D/1**

Delež odprtih bivalnih površin je 20 % BEP za stanovanjsko rabo in 10 % BEP za ostale rabe.

Dopustni faktor izrabe FI = 1,2.

Nadomestna gradnja je dopustna v tolerancah 0,50 m od gabarita obstoječega objekta do faktorja izrabe obstoječega objekta oziroma z upoštevanjem dopustnega faktorja izrabe in minimalnega deleža odprtih bivalnih površin. Strehe so dvokapnice z opečno kritino v naklonu 35° – 45°. Ob Viški cesti je za prometno ureditev pločnika in vozišča minimalni odklik stavbe od osi ceste 5,0m.

V funkcionalni enoti F1 je v območju zelenih in parkirnih površin dopustna ureditev javnih parkirnih mest z drevesno zasaditvijo, dopustna je tudi gradnja tržnice z enotno oblikovano odprto nadstrešnico in pomožnimi prostori.

#### **Morfološka enota 6C/1**

V funkcionalni enoti F1 je dopustni faktor izrabe 0,8 in dopustni faktor prostornine 3,0.

V funkcionalni enoti F2 je dopustni faktor izrabe 1,2 in dopustni faktor prostornine 4,5.

Dopustna višina objektov je 9,0 m.

Dopustna etažnost je P+1.

Strehe so ravne ali položne z naklonom do 10 ° ali dvokapnice v naklonu 25 ° – 45 °.

Dozidave, nadzidave, nadomestne gradnje in spremembe namembnosti in dejavnosti so dovoljene z ureditvijo mirujočega prometa in deležem odprtih bivalnih površin 10 % BEP za osrednje dejavnosti in 5% za ostale dejavnosti. Dozidave ali nadzidave je potrebno oblikovati skladno z oblikovanjem obstoječih objektov.

Na delu gradbene parcele, določene za ureditev zelenih površin, je dopustna le ureditev zelenic z ohranitvijo drevesne vegetacije, postavljanje samostojnih reklamnih tabel ali drugih elementov urbane opreme ni dopustno.

### **Morfološka enota 9/1**

Dopustne so skupne ureditve organiziranega vrtičkarstva, z zunanjo omejitvijo z živo mejo višine 1,0 – 1,5 m, gradbeni posegi in pomožni objekti niso dovoljeni.

V pasu parkovne ureditve ob železnici poteka pot za pešce in kolesarje minimalne širine 3,0 m.

Protihrupno zaščito ob železnici je dopustno graditi z nasipom do nivoja obstoječega železniškega nasipa in višje s protihrupno ograjo.

Za vse posege veljajo usmeritve in posebni pogoji za odvajanje meteornih in poplavnih voda.

### **Dodatna merila in pogoji:**

#### **1. Prometno urejanje**

Dovoljeni so naslednji posegi:

povezovalna cesta:

- Cesta na Brdo: rekonstrukcija ceste z ureditvijo obojestranskih pločnikov in kolesarskih stez, postajališč in prometnih zelenih površin;

zbirne ceste:

- odsek Viške ceste (vzhodni del) in Sattnerjeva ulica: rekonstrukcija ceste z ureditvijo obojestranskih pločnikov in kolesarskih stez ob Viški cesti.

Potek zbirne ceste med Cesto na Brdo in Tržaško cesto ter izvennivojsko prečkanje železnice je predmet posebnega preučevanja. Do sprejetja drugačne prometne ureditve ima vlogo zbirne ceste odsek Viške ceste ob železnici in Sattnerjeva ulica za motorni promet ter Nanoška ulica za kolesarski promet;

- Cesta Dolomitskega odreda: rekonstrukcija ceste ob križišču z Viško cesto, ureditev obojestranskih pločnikov in kolesarskih stez, v ME 9/1 umaknjeno od ceste v parkovno ureditev, obstoječe drevoredno drevje ob cesti se ohrani;

napajalne ceste:

- odsek Viške ceste (zahodni del), Cesta na Vrhovce, odsek Pokljukarjeve ulice (južni del), Ulica Iga Grudna, Jamnikarjeva ulica, Bizjakova ulica: rekonstrukcije cest z ureditvijo obojestranskih pločnikov in ureditvijo kolesarskih stez ločeno ob cesti ali na vozišču;
- gradnja mostu preko Glinščice v podaljšku Bizjakove ulice za motorni promet, pešce in kolesarje;

dovozne stanovanjske ceste:

- odsek Viške ceste (južni del), Puhtejeva ulica, Žaucarjeva ulica, Abramova ulica, Tolminska ulica, Sattnerjeva ulica, odsek Pokljukarjeve ceste (severni del), Kantetova ulica: rekonstrukcije cest, ureditve za umirjanje prometa in omejitve hitrosti vožnje,

ureditev obojestranskih pločnikov in ureditev kolesarskih stez ločeno ob cesti ali na vozišču;

dovozne stanovanjske poti:

- ostale ceste z motornim prometom: rekonstrukcije, ureditve za umirjanje prometa in omejitve hitrosti vožnje, ureditev obračališča pri slepih cestah dolžine nad 150 m, pri ločenem prometu ureditev pločnika v območju napajanja gradbenih parcel ali ureditve za režim mešanega prometa;

samostojne kolesarske in pešpoti:

- parkovne ureditve ob železnici in v priobalnem pasu Gradašnice, ob osnovni šoli Vič in povezave s sosednjimi območji urejanja: ureditev ločenih poti širine najmanj 1,50 m za pešce in 2,50 m za kolesarje, izjemoma 3,0 m skupne širine;
- gradnja brvi za pešce in kolesarje pri prečkanju Glinščice, Gradašnice in kanala meteorne vode ob meji z območjem VI3/3;

samostojne pešpoti:

- pot med Žaucarjevo ulico in Pokljukarjevo ulico v podaljšku Vinčarjeve ulice: ureditev pešpoti širine 3,0 m, izjemoma 2,0 m.

## 2. Komunalno in energetska urejanje

Kanalizacijsko omrežje

Ob izdelavi projektne dokumentacije je treba ob upoštevanju predhodnih pogojev za posamezne posege v prostor, obnovo oz. gradnjo kanalizacije pridobiti programske rešitve oz. projektne naloge, ki jih izdela upravljalec kanalizacijskega omrežja. Pri tem mora biti upoštevano obstoječe stanje, predvideni posegi in nove dejavnosti ter predvideni potek in faznost posegov v prostor na posameznih delih obravnavanega ureditvenega območja VS 3/2-1 - Vič.

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.

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. To določilo velja za vse uporabnike kanalizacijskega sistema.

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

Na podlagi Odloka o varstvu virov pitne vode leži obravnavano območje izven varstvenih pasov centralnega sistema vodnih virov mesta Ljubljane.

Na obravnavanem območju je zgrajen ločen sistem javne kanalizacije za odvod odpadne in padavinske vode. Odpadne vode se odvajajo po sekundarnih kanalih za odvod odpadne vode do črpališča Vič ter naprej preko zbiralnika A6 do zbiralnika A0, ki odvaja odpadno vodo do CCN Zalog. Padavinske vode pa se odvajajo po sekundarnih kanalih za odvod padavinske vode do padavinskega kanala, ki poteka po Viški cesti oziroma po Ulici Iga Grudna z izpustom v potok Glinščico. Teren na obravnavanem območju ni primeren za ponikanje čiste padavinske vode. Meteorne vode strešin se spelje v javno kanalizacijo ali odprte odvodnike.

Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba upoštevati projektno nalogo s številko 2716K, 2035V; Obnova vodovoda in kanalizacije po Cesti na Brdo in projektno nalogo št. 2678K, 2002V; Obnova vodovodnega in kanalizacijskega omrežja na Viču (med Pokljukarjevo in Viško ulico, Cesto na Brdo, Glinščico ter Ulico Iga Grudna), JP Vodovod Kanalizacija.

Pri odvajanju odpadne padavinske vode v potok Glinščica je potrebno upoštevati 19. člen Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaženja.

Priključevanje objektov je možno z direktnim priključkom samo za odtoke s pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je možen le preko črpališč.

#### Vodovodno omrežje

Ob izdelavi projektne dokumentacije je treba ob upoštevanju predhodnih pogojev za posamezne posege v prostor, obnovo oz. gradnjo vodovoda pridobiti programske rešitve oz. projektne naloge, ki jih izdela JP Vodovod - Kanalizacija.

Pri tem mora biti upoštevano obstoječe stanje, načrtovani posegi in nove dejavnosti ter predvideni potek in faznost posegov v prostor na posameznih delih obravnavanega ureditvenega območja VS 3/2-1 - Vič.

Upoštevati je treba vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki ter Odlok o oskrbi z vodo na območju ljubljanskih občin.

Upoštevati je treba Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih naprav, ki jih upravlja JP Vodovod - Kanalizacija.

Posebno pozornost je treba posvetiti racionalni oskrbi z vodo.

Členitev urbane površine naj bo taka, da omogoča smotno zasnovo vodovodnega omrežja, objektov in naprav in njihovo vzdrževanje.

Zasnova funkcionalne enote naj omogoča racionalno izkoriščanje vodovodnih sistemov in objektov.

Pri načrtovanju izrabe prostora je treba za obstoječe in predvidene vodovode na območju tras vodovodov zagotoviti predpisane varovalne pasove oz. odmike od ostalih objektov in naprav.

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.

Na podlagi Odloka o varstvu virov pitne vode leži obravnavano območje izven varstvenih pasov centralnega sistema vodnih virov mesta Ljubljane.

Na obravnavanem območju je zgrajeno vodovodno omrežje, ki se oskrbuje iz ljubljanskega centralnega vodovodnega sistema.

Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba upoštevati projektno nalogo št. 2678K, 2002V; Obnova vodovodnega in kanalizacijskega omrežja na Viču (med Pokljukarjevo in Viško ulico, Cesto na Brdo, Glinščico ter Ulico Iga Grudna), JP Vodovod – Kanalizacija in projektno nalogo s številko 2716K, 2035V; Obnova vodovoda in kanalizacije po Cesti na Brdo.

Predvidena trasa sekundarnega vodovoda mora biti prikazana v zbirniku komunalnih vodov.

Pri vzdrževanju, saniranju ali rekonstrukciji obstoječega vodovodnega omrežja je treba preveriti in po potrebi obnoviti vodovode, ki ne ustrezajo več Pravilniku o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov ter obnoviti hišne priključke.

#### Plinovodno omrežje

Celotno območje urejanja se nahaja na vplivnem področju oskrbe z zemeljskim plinom, ki ga je možno uporabljati za potrebe ogrevanja, hlajenja, priprave tople sanitarne vode, kuhanja in tehnologije. Obstoječa in predvidena gradnja se obvezno priključi na omrežje zemeljskega plina za zgoraj navedene potrebe.

#### Elektroenergetsko omrežje

Dopolnitev in preureditev električnega omrežja za potrebe predvidenih novogradenj je možna iz obstoječih kapacitet. Ob izdelavi projektne dokumentacije za predvidene novogradnje je treba izdelati idejni projekt elektrifikacije območja.

#### Telekomunikacijsko omrežje

Telekomunikacijsko omrežje na obravnavanem območju je vključeno na TC Vič. V končni fazi bo obravnavano območje vključeno na novo izdvojeno enoto telefonske centrale, ki se bo nahajala v enem od predvidenih objektov na območju zazidalnega načrta VS 3/5 in VP 3/2 JUG.

Celotno telekomunikacijsko omrežje mora biti izvedeno s kabelsko kanalizacijo z obbetoniranimi cevmi in vlečnimi jaški ustreznih dimenzij. Priključitev objektov se izvede po pogojih upravljavca telekomunikacijskega omrežja.

#### Javna razsvetljava in semaforizacija

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. Izbira svetilk in kandelabrov interne razsvetljave mora biti usklajena z zunanjo ureditvijo.

### 3. Varstvo naravne in kulturne dediščine

V območju urejanja VS 3/2-1 je treba upoštevati naslednje pogoje:

- v morfoloških enotah 1A/1, 1A/3, 1A/4, 1C/4, 2B/3 se ohranja urbanistične zasnove sosesk blokovne ali vrstne enodružinske zazidave, načrtovano razmerje med pozidanimi in prostimi površinami, sistemi odprtega prostora in centralnimi zelenicami naselja;
- v morfološki enoti 1C/3 se ohranja arhitekturno in urbanistično zasnovo doma za ostarele ljudi ter sistem odprtega prostora;
- v morfoloških enotah 2D/1 in 4D/1 se ohranijo tlorisne zasnove in se varuje ambient vaškega jedra z varovanjem višinskih gabaritov, strešnih naklonov, kritine ter oblikovne podobe stavb in pomožnih objektov.

Gostilna Žabar je varovana etnološka dediščina kot domačijski kompleks v tlorisni zasnovi črke U, ki ga sestavljajo stanovanjski, gostinski in gospodarski objekt; objekti so adaptirani, ohranjeni so stavbni elementi iz konca 19. stoletja.

Historično jedro Starega Viča z gostilno Žabar, gasilskim domom, skladišči, hišami ter spomenikom na trgu ob vrbi žalujki je varovana naselbinska in urbanistična dediščina, starejši stavbni fond izhaja iz druge polovice 19. stoletja;

- v morfološki enoti 4A/1 se v funkcionalni enoti F1 ohrani tlorisno zasnovo in varuje ambient z varovanjem fasad in strehe stavbe ter drevesno vegetacijo;
- v obvodnem zemljišču in zelenicah ob Gradaščici in Glinščici se ohranja drevesna vegetacija;
- ob Cesti Dolomitskega odreda se ohrani in dopolni drevoredno zasaditev.

### 4. Varovanje okolja

#### Varstvo pred hrupom

V območju VS 3/2-1 Vič velja II. stopnja ravni hrupa razen morfoloških enot 3A/1, 3A/2, 3A/3, 4A/1, 4A/2, 4A/3, 4A/4, 4A/5, 4C/1 4C/2 in 4C/3, ki sodijo v III. območje in morfološka enota 6/1, ki sodi v IV. območje.

Upoštevati je potrebno zaščito pred hrupom, ki izvira iz dejavnosti in cestnega ter železniškega prometa. V primeru, da so ravni hrupa presežena, je potrebno objekte zaščititi s pasivno zvočno zaščito, ki omogoča prezračevanje prostorov pri zaprtih oknih oziroma s protihrupno ograjo ob železnici v morfoloških enotah 9/1 in 2A/4.

### Odstranjevanje odpadkov

Zbirna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov je potrebno urediti po Odredbi o ravnanju z ločeno izbranimi frakcijami pri opravljanju javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki."

#### 13. člen

V 44. členu se pri podnaslovu »Variantne rešitve«:

- v prvem odstavku črtajo besede " ki bo podlaga za izdelavo lokacijske dokumentacije",
- črta drugi odstavek.

#### 14. člen

V 45. členu se:

- v razdelku »Morfološka enota 2B/3, 2B/4« v prvi alineji beseda "adaptacije" nadomesti z besedo "rekonstrukcije",
- pri podnaslovu "Merila in pogoji za varstvo okolja" se besedilo spremeni tako, da se glasi: «Za ekološko zahtevne posege v prostor mora investitor pridobiti presojo vplivov na okolje.»

#### 15. člen

V 49. členu se v razdelku "5A/1":

- v drugem stavku prvega odstavka besedi "notranje adaptacije" nadomestita z besedami "notranja investicijska vzdrževalna dela",
- v drugem stavku drugega odstavka črta beseda "pomožnih".

#### 16. člen

50. člen se spremeni tako, da se glasi:

#### **"Območje urejanja VP 3/1 Brdo**

#### **Morfološka enota 6E/1**

Poleg splošnih veljajo naslednja posebna in dodatna merila in pogoji:

#### **Posebna merila in pogoji:**

##### **1. Merila in pogoji za vrsto posegov v prostor**

V območjih so dovoljeni naslednji posegi:

- gradnja objekta poslovne, laboratorijske in raziskovalne dejavnosti,
- rekonstrukcije v okviru obstoječih gabaritov objekta,
- spremembe dejavnosti v obstoječih objektih za potrebe stanovanjske, poslovne, trgovske storitvene, gostinske in ostalih osrednjih dejavnosti, v kolikor gradbena parcela ustreza normativnim pogojem za posamezno dejavnost.

##### **2. Merila in pogoji glede oblikovanja objektov**

Horizontalni gabarit novogradnje je določen z gradbeno mejo v regulacijski karti, ki je sestavni del odloka.

Dopustna etažnost je P+2, dovoljene so kletne etaže s parkirnimi mesti.

Dopustna max višina objektov je 11,0 m.

Delež odprtih površin (zelenic in drugih površin zunanjega bivanja) je 10 % BEP.

Strehe so ravne ali enokapnice v naklonu do 10 °.

Nivo pritličja je v višini obstoječega objekta.

Parkirne površine na južni strani objekta so zasajene z drevjem.



## **Dodatna merila in pogoji**

### **1. Prometno urejanje**

Za napajanje obstoječih zgradb in novega objekta se v območju uredi krožni promet za tovorna in gasilska vozila

### **2. Komunalno in energetska urejanje**

#### **Kanalizacijsko omrežje**

Ob izdelavi projektne dokumentacije je treba ob upoštevanju predhodnih pogojev za posamezne posege v prostor, obnovo oz. gradnjo kanalizacije pridobiti programske rešitve oz. projektne naloge, ki jih izdelata upravljalec kanalizacijskega omrežja.

Tehnološke odpadne vode, ki vsebujejo mastne, strupene, vnetljive ali agresivne snovi, se morajo pred priključkom na javno kanalizacijo očistiti do dovoljene stopnje onesnaženosti.

Obravnavano območje leži izven varstvenih pasov centralnega sistema vodnih virov mesta Ljubljane.

Na obravnavanem območju je zgrajen ločen sistem javne kanalizacije za odvod odpadne in padavinske vode. Odpadne vode se odvajajo po sekundarnih kanalih za odvod odpadne vode do črpališča Vič ter naprej preko zbiralnika A6 do zbiralnika A0, ki odvaja odpadno vodo do CCN Zalog. Padavinske vode pa se odvajajo po sekundarnih kanalih za odvod padavinske vode do padavinskega kanala z izpustom v potok Glinščico. Teren na obravnavanem območju ni primeren za ponikanje čiste padavinske vode. Meteorne vode strešin se spelje v javno kanalizacijo ali odprte odvodnike. Podtalnica je blizu površine.

Pri odvajanju odpadne padavinske vode v potok Glinščica je potrebno upoštevati Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaženja.

Priključevanje objektov je možno z direktnim priključkom samo za odtoke s pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je možen le preko črpališč.

#### **Vodovodno omrežje**

Ob izdelavi projektne dokumentacije je treba ob upoštevanju predhodnih pogojev za posamezne posege v prostor, obnovo oz. gradnjo vodovoda pridobiti programske rešitve oz. projektne naloge, ki jih izdelata JP Vodovod - Kanalizacija.

Pri načrtovanju izrabe prostora je treba za obstoječe in predvidene vodovode na območju tras vodovodov zagotoviti predpisane varovalne pasove oz. odmike od ostalih objektov in naprav.

Na obravnavanem območju je zgrajeno vodovodno omrežje, ki se oskrbuje iz ljubljanskega centralnega vodovodnega sistema.

Pri vzdrževanju, saniranju ali rekonstrukciji obstoječega vodovodnega omrežja je treba preveriti in po potrebi obnoviti vodovode, ki ne ustrezajo več Pravilniku o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov ter obnoviti hišne priključke.

#### **Plinovodno omrežje**

Celotno območje urejanja se nahaja na vplivnem področju oskrbe z zemeljskim plinom, ki ga je možno uporabljati za potrebe ogrevanja, hlajenja, priprave tople sanitarne vode, kuhanja in tehnologije. Za obstoječo in predvideno gradnjo je obvezna priključitev na omrežje zemeljskega plina.

#### **Elektroenergetska omrežje**

Dopolnitev in preureditev električnega omrežja za potrebe predvidenih novogradenj je možna iz obstoječih kapacitet. Ob izdelavi projektne dokumentacije za predvidene novogradnje je treba izdelati idejni projekt elektrifikacije območja.

### Telekomunikacijsko omrežje

Telekomunikacijsko omrežje na obravnavanem območju je vključeno na TC Vič. V končni fazi bo obravnavano območje vključeno na novo izdvojeno enoto telefonske centrale, ki se bo nahajala v enem od predvidenih objektov na območju zazidalnega načrta VS 3/5 in VP 3/2 JUG.

Celotno telekomunikacijsko omrežje mora biti izvedeno s kabelsko kanalizacijo in po pogojih upravljavca telekomunikacijskega omrežja.

### Javna razsvetljava in semaforizacija

Vse javne prometne površine je treba opremiti z javno razsvetljavo.

## 3. Varovanje okolja

### Varstvo pred hrupom

V območju VP 3/1 Brdo velja IV. stopnja ravni hrupa.

### Odstranjevanje odpadkov

Zbirna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov je potrebno urediti po Odredbi o ravnanju z ločeno izbranimi frakcijami pri opravljanju javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki.«

#### 17. člen

V 55. členu se v razdelku »2A/1, 2A/2" v drugem stavku beseda "adaptacije" nadomesti z besedo "rekonstrukcije".

#### 18.člen

V 58. členu se v razdelku » Morfološka enota 3A/1 - Gostišče "Rožnik" prvi stavek v odstavku spremeni tako, da se glasi:

Izjemoma se dovolijo dozidave in investicijska vzdrževalna dela za dopolnitev obstoječe namembnosti.«.

#### 19. člen

V 64. členu se v prvem stavku besede "Strokovna priprava lokacijske dokumentacije" nadomestijo z besedami: "Priprava projektne dokumentacije", beseda "lokacijskega" pa se nadomesti z besedo "gradbenega".

#### 20.člen

65. člen se spremeni tako, da se glasi:

"Prostorski ureditveni pogoji so stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urbanizem,
- Upravni enoti Ljubljana, Izpostavi Vič Rudnik,
- Četrtni skupnosti Vič."

#### 21.člen

65.a člen se spremeni tako, da se na koncu besedila pika spremeni v vejico in doda naslednje besedilo:

- Odlok o sprejemu spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za del sošeske VS–6 "Na Grbi" (Uradni list SRS, št. 20/80),
- Odlok o spremembi zazidalnega načrta za del območja urejanja VS3/2 – Vič (VS6), območje zaklonišča in garaže "duplex" (Uradni list SRS, št. 38/86),

- Odlok o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 3/2 Vič (Uradni list SRS, št. 20/89)."

22. člen

66. člen se črta.

23. člen

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

Št.:

Ljubljana, dne

Županja  
Mestne občine Ljubljana  
Danica Simšič

## OBRAZLOŽITEV

### OSNUTKA ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O SPREJEMU PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA PLANSKO CELOTO V3 VIČ

#### 1. PRAVNI TEMELJ ZA SPREJEM AKTA

Pravni temelj za sprejem odloka so:

- 23. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03), ki določa, da se prostorski akt ter spremembe in dopolnitve prostorskega akta sprejmejo z odlokom.
- 175. člen istega zakona, ki določa, da se začetni 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.
- Določila Dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 - 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 - odločba US, 64/04, 69/04) s katerim morajo biti spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev skladne.
- Določila 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01) ki določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku.

Izdelava sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V3 Vič je vključena v Program priprave prostorskih izvedbenih aktov za obdobje od 2003 - 2006 za območje Mestne občine Ljubljana, ki ga je dne 27. 12. 2003 sprejela županja MOL.

#### 2. RAZLOGI IN CILJI, ZAKAJ JE AKT POTREBEN

Predmet sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev sta območji urejanja VS 3/2-1 Vič del in VP 3/1 Brdo.

Območje se ureja s prostorskimi izvedbenimi akti, ki so večinoma ali realizirani, nerealni ali zelo stari.

Večji del območja med potokom v dolini Glinščice pa vse do železniške proge se ureja z zazidalnim načrtom iz leta 1980. Določila tega prostorskega dokumenta ne sledijo spremenjenim gospodarskim in lastniškim razmeram, glede na novo prostorsko zakonodajo pa manjkajo določila za vzdrževanje in dopolnjevanje obstoječe pozidave. Ob Žaucerjevi, po veljavnem zazidalnem načrtu predvideni vzgojni varstveni zavod, ni realiziran in tudi ni potrebe za to. Del območja, ki je po zazidalnem načrtu iz leta 1989 namenjen proizvodnji kisa, obratuje v okviru Kolinske na drugi lokaciji.

Namen in cilj naloge je bil pregledati in analizirati obstoječe stanje, kakor tudi posamezne pobude, ugotoviti možnosti njihove rešitve ter jih predlagati v okviru novega prostorskega dokumenta bodisi kot merila in pogoje za že zgrajena območja bodisi kot pogoje za morebitne nove posege v prostor.

### 3. OCENA STANJA IN PREDLAGANE REŠITVE V OBMOČJU

Obravnavano območje leži na jugozahodu Ljubljane, na južnem pobočju Rožnika, ob površinah, namenjenih poskusnim poljem Biotehniške fakultete, ki je severna meja območja. Na jugu meji z železniško progo, na zahodu s POT-jo, na vzhodu pa z Rožno dolino. Po dolgoročnem planu ima oznako VS 3/2-1 Vič in VP 3/1 Brdo. Območje je večinoma pozidano s stanovanjskimi objekti. Prometno mrežo sestavljajo v smeri vzhod-zahod Cesta Dolomitskega odreda, Viška cesta in Cesta na Brdo, v smeri sever-jug pa Pokljukarjeva, Sattnerjeva, Lajkovška in Jamnikarjeva ulica.

Območje je razdeljeno na različne vsebinske sklope:

- na severu ob kmetijskih površinah Biotehniške fakultete je pozidano z eno- ali dvostanovanjsko individualno gradnjo;
- med Cesto na Brdo in železniško progo je večinoma blokovna stanovanjska gradnja in šola;
- ob Pokljukarjevi in Viški so objekti starega vaškega jedra (gostilna Žabar);
- ob POT-i med Cesto na Brdo in Cesto Dolomitskega odreda je poleg organizirane blokovne gradnje območje bivše tovarne Vinocet. Namesto le-te tu obratuje tovarna Omega Air ter še nekaj manjših podjetij;
- na severovzhodnem delu je ob strugi Glinščice individualna stanovanjska gradnja.

Poleg manjših dopolnitev v pozidanih območjih s stanovanjsko gradnjo, osnutek prostorskih ureditvenih pogojev predvideva:

- ob Cesti na Brdo večji kompleks objektov mešane dejavnosti, ki naj oblikovno tvorijo obcestno fasado;
- v območju VP 3/1 ureditev in dopolnitev proizvodno-poslovnih objektov;
- ob Žaucerjevi namesto vzgojnovarstvenega objekta večstanovanjske objekte;
- na območju bivšega Vinoceta vzdrževanje in prenavljanje obstoječih dejavnosti in objektov ter na površinah ob Gradaščici stanovanjsko gradnjo;
- med Viško in Cesto Dolomitskega odreda nadomestno blokovno stanovanjsko gradnjo;
- vzpostavitev peš in zelenih površin vzdolž Gradaščice in železnice;
- na Gradaščici ob Bizjakovi pa rekonstrukcijo lesenega peš mostička v most za avtomobilski promet.

### 4. OCENA FINANČNIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA

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

Pripravila:

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

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