

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Štev.: 3461-60/2003-18
Datum: 28.6.2004

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Predlog Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina
- GRADIVO PRIPRAVILA:** Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urbanizem
- POROČEVALCI:** Igor Jurančič, univ. dipl. inž. arh., načelnik Oddelka za urbanizem
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za lokacijske načrte
Marina Lekič, univ. dipl. inž. arh., višja svetovalka
- PRISTOJNO DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

- PRILOGA:**
- predlog odloka z obrazložitvijo in stališči do pripomb
 - grafični prikaz

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

ODLOK

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

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme ureditveni načrt za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina, ki ga je izdelal Urbi d.o.o., Oblikovanje prostora, pod št. projekta 3006 v maju 2004.

2. člen

Sestavni deli odloka so:

Tekstualni del:

- besedilo odloka.

Grafični del:

- | | |
|--|----------|
| - Izrez namenske rabe površin dolgoročnega plana | M 1:5000 |
| - Meja in členitev območja - katastrski načrt | M 1:1000 |
| - Karta rušitev | M 1:1000 |
| - Ureditvena situacija z izvedbenimi celotami (DKN) | M 1:500 |
| - Ureditvena situacija z regulacijskimi elementi (TTN) | M 1:500 |
| - Zbirna karta komunalnih vodov | M 1:1000 |
| - Idejne rešitve urgentnih poti in prometne ureditve | M 1:1000 |
| - Prikaz etapnosti izvedbe | M 1:1000 |
| - Načrt zakoličbe | M 1:1000 |
| - Prečni prerez | M 1:125 |

Ureditveni načrt vsebuje še:

Tekstualni del:

- obrazložitev,
- smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Grafični del:

- | | |
|--|----------|
| - Aerofoto z vrisano mejo območja | M 1:2000 |
| - Izrez iz dolgoročnega plana | |
| - Izrez iz veljavnega PIA | |
| - Lastniške razmere-razredi lastništva | |
| - Idejne zasnove objektov | |
| - Novogradnja Š – prečni prerez | M 1:150 |
| - Novogradnja Š – prikaz stavbnih mas | M 1:200 |

II. MEJA OBMOČJA UREJANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM

3. člen

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

- k.o. Vič: 503/1 del, 943/1 del, 2003/1 del, 402, 480, 463, 462,461,460,459,458, 451/1,451/2,457/1, 457/2, 464/1, 464/2, 465/1, 465/2, 452/, 452/2, 452/3, 456, 451/10, 454/1, 454/2, 466, 467, 468, 451/1, 451/6, 451/7, 451/8, 451/9, 455, 453, 469, 450, 451/4, 451/5, 451/3, 447/1, 447/2, 447/3, 447/4, 447/5, 447/6 448, 444, 445, 446/1, 446/2, 446/3, 2015/3 del, 2015/1 del;

- k.o. Brdo: 1866/1 del, 1421/2, 1421/1, 1420/1, 1420/2, 1414, 1413, 1416, 1419, 1421/3, 1418, 1902/7 del, 1877/4 del.

Meje zgoraj navedenih parcel so razvidne tudi iz grafičnega prikaza "Meja in členitev območja - katastrski načrt".

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO

4. člen

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

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

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

- tematske parkovne ureditve,
- ureditve zunanjih površin za šport in rekreacijo,
- ureditve infrastrukture (prometno omrežje in naprave, komunalno in energetska omrežje in naprave, omrežja in naprave za zveze),
- vodnogospodarske in zemeljske ureditve za zavarovanje pred škodo in nesrečami,
- novogradnja objektov, prednostno študentskih domov (v nadaljevanju Š I in Š II) oziroma drugih objektov javnega značaja s področja šolstva, znanosti, kulture, sociale, športa ali zdravstva,
- rekonstrukcije obstoječih stanovanjskih objektov in poslovnega objekta ter nadomestna gradnja v območju vrtnarije,
- postavitve paviljonskega objekta z gostinsko ponudbo kot spremljajočo dejavnostjo osnovni parkovno-rekreacijski namembnosti območja,
- rušenje objektov,
- investicijska vzdrževalna dela na objektih,
- premostitve potoka Glinščice za potrebe pešcev in kolesarjev,
- ureditev kolesarske steze in peš poti ob Glinščici.

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE

5. člen

Pogoji za urbanistično oblikovanje

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

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

Območja pešcev in objekti morajo biti dostopni funkcionalno oviranim osebam.

6. člen

Pogoji za arhitekturno oblikovanje

Gradnja novih objektov Š I in Š II

Kota terena je 295,5 m. Etažnost objektov Š I in Š II je lahko največ P+3 oziroma 11,5 m do zgornjega roba zaključnega venca. Dovoljena širina objektov je do 18 m. Streha je ravna. Oba objekta sta podobna, razlikujeta se samo po straneh glavnega vstopa. Š I ima vhod s severozahodne strani, Š II pa s severovzhodne strani. V sredini je predviden vstopni del s stopniščem in skupnimi prostori.

Kovinski požarni stopnišči sta na obeh straneh objektov.

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

Dopustne tolerance gabaritov so do 5 %.

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

Restavracija

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

Hkrati in skladno z objektom naj se oblikuje tudi ploščad ob vodi in sicer tako da je v skrajnem severozahodnem delu tudi premostitev. Dovoljena je toleranca gabaritnih mer do 5 %.

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

Območje vrtnarije

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

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

Obstoječi stanovanjski objekti izven vrtnarije

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

Mostovi za pešce

V območju naj se izvede tri nove premostitve Glinščice za pešce, most št. 1 kot podaljšek pešpoti ob južnem robu vrtnarije, most št. 2 nasproti študentskega bloka 1 in most št. 3 kot del ureditve ploščadi ob študentski restavraciji kavarni. Mostovi naj bodo širine 3,5 m, vidni deli naj bodo leseni. Svetla višina posameznega mostu naj bo najmanj 0,50 m nad višino stoletnega maksimuma vode

Na enak način se prenove tudi obstoječi most za pešce v podaljšku Jamnikarjeve ceste (most št. 4)

Obstoječi most za pešce v podaljšku Ceste VI (most št. 5) naj se ukine, namesto njega se kot prometna navezava na Bizjakovo ulico predvidi most za motorni promet v enakem profilu kot ga ima Cesta VI.

Ograje

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

Ograje do višine 1,20 m so dovoljene samo na parcelnih mejah obstoječih stanovanjskih objektov in ob vrtnariji. Če je ograja v obliki žive meje, jo je potrebno zasaditi na lastnem zemljišču, 0,5 m od parcelne meje.

7. člen

Pogoji za krajinsko oblikovanje

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

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

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

Drevesa naj se v čim večji meri ohranjajo.

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

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

V. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

8. člen

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

Varovanje zraka

Objekti morajo biti ogrevani na plin.

Varovanje pred poplavnimi vodami

Zaradi poplavne ogroženosti obravnavanega območja je v okviru sosednjega območja predvideno zadrževanje dela poplavnih vod v zadrževalnikih in gradnja obvodnih nasipov oziroma zidov višine cca 50 cm nad obstoječo koto brega Glinščice. Izvedba visokovodnih nasipov zagotavlja prevajanje visokih vod, zadrževalniki pa zagotavljajo zadrževanje vod iz obravnavanega območja v času povišanega vodostaja, ko gravitacijska odvodnja ni mogoča.

Z renaturacijo struge Glinščice naj se razširi razlivni prostor potoka. V poteku cest, intervencijskih poti in na območjih novogradenj naj se z reliefno modulacijo teren nadviša za 50 cm m nad obstoječo koto terena..

Zbiranje odpadkov

Zbiranje odpadkov je predvideno na dveh zbirnih mestih za obema objektoma Š I in Š II ter pri restavraciji in vrtnariji Herzmansky. Na vseh parkovnih površinah je treba namestiti tipske koše za odpadke.

Zaščita pred prekomernim hrupom

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

Pogoji za varovanje naravne in kulturne dediščine

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

VI. POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE

9. člen

Obodne ceste in križišča

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

Cesta VI. se ohrani v obstoječih gabaritih. Most čez Glinščico se rekonstruira tako, da predstavlja nadaljevanje prometa proti zahodu, po Bizjakovi. Na severni strani proti parku naj se predvidi 13 parkirišč za vzporedno parkiranje širine 2 m in pločnik z drevoredom širine 2 m.

Rekonstrukcija Večne poti obsega razširitev vozišča, gradnjo pločnikov, priključkov in ureditev križišč.

Določa se normalni profil Ceste XVII:

- vozišče	2 x 3,50 m
- hodnik	2 x 1,60 m
- kolesarska pot	2,50 m
- skupaj	12.70 m

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

- vozišče	2 x 3,50 m
- zavijalni pas	1 x 3.00 m
- hodnik	2 x 1,60 m
- kolesarska pot	2,50 m
- skupaj	15.70 m

Določa se normalni profil Večne poti:

- vozišče	2 x 3,50 m
- hodnik	2 x 1,80 m
- kolesarska pot	3,50 m
- skupaj	14,10 m

Določa se normalni profil na Večni poti na mestu pasov za zavijalce:

- vozišče	2 x 3,50 m
- zavijalni pas	1 x 3,00 m
- hodnik	2 x 2,00 m
- kolesarska pot	3,50 m
- skupaj	17,50 m

Avtobusni postajališči v podaljšku Ceste XVII se uredita obojestransko. Minimalna širina perona je 2,50 m in hodnika 1,60 m.

Notranje prometne površine

Notranje prometne površine so namenjene samo dostavi, intervenciji, kolesarjem in pešcem. Ves ostali avtomobilski in mirujoči promet je dovoljen le na obrobju območja na za to določenih površinah. Pešpoti preko obravnavanega območja so minimalne širine 1,6 m. Mostovi preko Glinščice so širine 3,5 m. Dvosmerna kolesarska steza se na južnem vходу v območje razcepi na dve stezi. Zahodna vodi med objektoma Š I in Š II do Glinščice, vzhodna pa ob Cesti XVII predvidenih parkiriščih in južni meji vrtnarije Herzmansky do Glinščice. Minimalna širina steze je 2,5 m. Dopustne so tolerance do +/- 5 %.

Mirujoči promet

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

Površine za mirujoči promet se zagotavljajo ob Cesti XVII (104 PM) in ob Cesti VI (13 PM). Med parkirna mesta so zaradi možne souporabe šteta tudi obstoječa parkirna mesta, ki pripadajo Oddelku za lesarstvo Biotehnične fakultete (60 PM) in predvidena ob Cesti XVII (24 PM) ter parkirna mesta, predvidena za obiskovalce vrtarstva (7 PM). V parkirni hiši, ki je locirana ob živalskem vrtu južno od Večne poti, naj se za potrebe novih objektov predvidi še dodatna parkirna mesta (100 PM), tako da je skupno število parkirnih mest zaradi možne souporabe 307 PM. Tudi parkirna mesta v predvideni garažni hiši na mestu obstoječe kotlovnice (VI 3/3 funkcionalna enota 3), se deloma namenijo za potrebe ureditvenega območja VR 3/2. Vsa parkirna mesta, razen v parkirni hiši, naj se zagotavljajo na nivoju terena. Zagotoviti je treba ustrezno število parkirnih mest za invalide. Parkirna mesta znotraj obravnavanega območja imajo lahko urejeno kontrolo dovoza.

Idejna višinska regulacija

Višinska regulacija se prilagaja obstoječemu terenu. Zaradi poplavne ogroženosti obravnavanega območja je v okviru območja predvideno zadrževanje dela poplavnih vod v renaturiranem razširjenem območju ob vodi in reliefne modulacije – nasipi. V poteku cest, intervencijskih poti in na območjih novogradenj naj se izvede nasip višine 50cm nad obstoječo koto terena. Tako je kota 0,00 za objekte ŠK in Š I 296,00, za objekt Š II pa 295,50. Tem višinam naj se prilagaja tudi niveleta predvidene intervencijske poti.

VII. POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE

10. člen

Komunalno urejanje

Objekti morajo biti priključeni na vse komunalne vode v območju.

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

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

11. člen

Vodovod

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

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

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

Namestiti je treba ustrezno število hidrantov (praviloma nadzemnih).

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

12. člen

Kanalizacija

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

Odpadne in meteorne vode je treba odvajati v ločenem kanalizacijskem omrežju. Novo predvideni objekti ovirajo odpadni kanal dimenzije 300 mm, ki poteka vzporedno s potokom Glinščice, ter padavinski kanal dimenzije 1100 mm, ki poteka preko obravnavanega območja iz ceste VIII. Kanala je potrebno prestaviti skladno s projektno nalogo št. 2908 K, JP VO – KA.

Teren na obravnavanem območju ne omogoča ponikanja padavinske vode.

13. člen

Elektroenergetsko omrežje

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

14. člen

Telekomunikacijsko omrežje

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

15. člen

Plinovodno omrežje

Pri načrtovanju novih objektov je potrebno upoštevati obstoječe plinovodno omrežje v smislu ustreznih odnikov novogradenj od obstoječega plinovodnega omrežja.

Zemeljski plin je možno uporabljati za ogrevanje, hlajenje, pripravo tople sanitarne vode, kuhanje in tehnologijo.

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

Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja je treba izdelati programsko rešitev oskrbe s plinom novo predvidenih objektov.

16. člen

Javna razsvetljava

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

VIII. ETAPE IZVAJANJA UREDITVENEGA NAČRTA

17. člen

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

Izvedbeno celoto A predstavlja izvedba osrednjega dela parka južno od vrtnarije Herzmansky, severnega objekta na zemljiščih Ars inženiringa (Š I) z dostopom, parkirišči in športnim igriščem na mestnih zemljiščih. Ta izvedbena celota se lahko izvede v dveh fazah, 1A in 2A, ki sta lahko v različnem vrstnem redu.

Izvedbeno celoto B predstavlja gradnja objekta Š II, ureditev dostopov, dela parkirišč, otroškega igrišča ter ureditev predvidenih zelenih površin na zasebnih parcelah na skrajnem južnem delu območja, ki je istočasno prva faza te izvedbene celote. Druga faza pa je izvedbena celota funkcionalna enota B2, ki predstavlja ureditev parkirišča in športnih igrišč. Faznost je lahko v obrnjenem vrstnem redu ali istočasna. Izvedbena celota C predstavlja zaokroženo izvedbeno

celoto in se izvede istočasno. Ostale izvedbene celote so enovite celote, vendar posegi znotraj le teh niso fazno omejeni.

IX. PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE

18. člen

Ureditveni načrt za je stalno na vpogled pri:

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

19. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določbe Odloka o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V3 Vič (Uradni list SRS, št. 6/88, 18/88 in Uradni list RS, št. 40/92, 49/96, 63/99 in 98/99), ki se nanašajo na območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina.

20. člen

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

Štev.: 3461-60/03-
Ljubljana, dne

ŽUPANJA
Mestne občine Ljubljana
Danica SIMŠIČ

OBRAZLOŽITEV
PREDLOGA ODLOKA O UREDITVENEM NAČRTU ZA OBMOČJE UREJANJA
VR 3/2 ROŽNA DOLINA

1. UPOŠTEVANJE PRIPOMB IN MNENJ, DANIH K OSNUTKU AKTA

Osnutek Odloka o Ureditvenem načrtu za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina je obravnaval in sprejel Mestni svet Mestne občine Ljubljana na svoji 19. izredni seji dne 9. 2. 2004.

a. Na osnutek Odloka je bila v razpravi na seji Mestnega sveta podana pripomba, ki pri oblikovanju predloga Odloka ni bila upoštevana.

PRIPOMBA:

G. Miha Jazbinšek

Za območje urejanja VR 3/2 naj se vzporedno z izdelavo Ureditvenega načrta pripravijo spremembe Dolgoročnega plana.

STALIŠČE:

Dolgoročni plan Mesta Ljubljane določa pretežno namembnost nekega območja. Območje urejanja VR 3/2 je pretežno namenjeno za parkovne, športne in rekreacijske objekte. Po prostorski zasnovi MOL, ki jo je tudi potrdil Mestni svet, je ta parkovna površina glede na dane vsebinske značilnosti definirana kot tematski park. To pa je pretežno območje s prepoznavno vodilno temo. Služi lahko zelo različnim namenom, kot so igra, razvedrilo, vzgoja in izobraževanje, estetsko doživljanje in podobno. Neposredna bližina Biotehniške fakultete in znanstvenih institucij podobne vsebine narekuje glavno temo tega območja. To pa je tematski park v zelenju z objekti za potrebe šolstva, znanosti, kulture, športa ipd. Kljub delni zgraditvi objektov ostaja območje VR 3/2 še vedno pretežno zelena površina.

Osnutek Odloka je bil javno razgrnjen v času od 9.2.2004 – 10.3.2004. Javna obravnava dokumenta je bila 3.3.2004 v prostorih Oddelka za gozdarstvo Biotehniške fakultete.

b. V času javne razgrnitve so bile posredovane naslednje pripombe, ki pri oblikovanju predloga Odloka niso bile upoštewane:

PRIPOMBA 1: Jože Novak

Hvala, vredno je, da se to območje, ki je sramota Rožne doline in nima prave vsebine, končno uredi. Dovoljujem si podati sledeče pomisleke:

V kolikor se bo pristopilo k fazni gradnji, bo to nedokončana zgodba. Smiselna prostorska zaokroženost bi bila, da se izvede zazidava v celoti, torej vključno z južnim delom, posebno z oziroma na komunalno opremljenost tega dela.

STALIŠČE:

Namen faznosti je zagotoviti, da se vsaj posamezni deli območja izvedejo v celoti. Čeprav območje ni veliko, je težko pričakovati istočasno realizacijo za vsa zemljišča.

PRIPOMBA 2: Janez Belič

Glede na dejstvo, da je v Rožni dolini že kar velik del poseljen s študentsko populacijo, bi bilo smotnejše to lokacijo nameniti glede na njeno kvaliteto in bližino sanatorija nadstandardnim varovanim stanovanjem s specialističnimi ambulantami. Vsekakor doseči večjo pozidavo od predvidene, saj je vztrajati na tematskem parku v neposredni bližini Rožnika, ki ga sedaj razglashamo za krajinski park, milo rečeno nesmisel in zavajanje. Lokacijo za študentske domove pa predvideti na lokaciji, ki je rezervirana za tako imenovani tehnološki park. Do sedaj mi še nihče ni znal pojasniti, kaj to je in kdo bo investitor.

STALIŠČE:

Območje VR 3/2 je po Dolgoročnem planu MOL namenjeno ureditvi zelenih površin. V novi prostorski zasnovi MOL, ki je bila potrjena na Mestnem svetu MOL, se na tem območju zelena površina definira kot tematski park. Tematski park je zelena površina s prepoznavno vodilno vsebino, ki se veže na program in potrebe določenega javnega objekta (študentski parki - študentski domovi). Ohranjanje značaja javne zelene površine na tem območju je strokovno utemeljeno iz več vidikov, kot so: potok Glinščica, neposredna bližina obstoječih in predvidenih znanstvenih institucij, bodočega tehnološkega parka... Predvideni študentski domovi bodo namenjeni študentom fakultet v neposredni bližini..

Stanovanjska pozidava območja je v nasprotju z določili Dolgoročnega plana MOL.

PRIPOMBA 3: Mojca Bečirevič, Vesna Herzmansky

Želimo ta del zemljišča pozidati z individualno gradnjo. Namreč, po dedovanju smo se morali odseliti iz domače hiše, zato si želimo zidavo na svoji zemlji.

STALIŠČE:

Zelena površina, prej namenjena vrtnariji, je v predlogu Ureditvenega načrta namenjena vrtnariji in tematskemu parku. Objekti Ars inženiringa, prej namenjeni športnim objektom, so v predlogu Ureditvenega načrta namenjeni prvenstveno gradnji študentskih domov. Torej, zelena površina ostaja v enaki velikosti, objekti pa dobivajo le dopolnitveni program javnega značaja in se tako vsebinsko povezujejo z območji javnega interesa v neposredni bližini.

Stanovanjska pozidava območja je v nasprotju z določili Dolgoročnega plana MOL.

PRIPOMBA 4: Tratar Maja Katarina, Rožna dolina cesta VI/29; Florjančič Stane, Rožna dolina cesta VI/27; Marinček Tone, Rožna dolina cesta VI/25

Spodaj podpisani stanovalci strogo protestiramo nad tovrstno spremembo urbanističnega plana in spremembo namembnosti površine, ki je že več kot 30 let predvidena za izgradnjo športnega parka.

Še odločneje pa smo proti pozidavi z bloki namenjenimi študentskim domovom. Celotna infrastruktura absolutno ne prenese tovrstne predvidene.

Zainteresirani podpisniki zahtevamo, da nas naslovni organ na spodnje naslove, sproti in pravočasno pisмено obvešča o nadaljnjem poteku te zadeve, in v kolikor se bo nadaljevala v smeri izgradnje študentskih domov, napovedujemo ustavno pritožbo.

STALIŠČE:

Prostorski izvedbeni akt se spreminja v skladu z zakonom. V tematski park bodo vključene tudi odprte športne površine. Za gradnjo športnih objektov, ki jih omogoča sedanji prostorski izvedbeni akt, v preteklih skoraj 20 letih ni bilo interesa.

Dostop z motornimi vozili v območje bo z Večne poti po Cesti XVII, kar ne bo dodatno obremenjevalo cestne infrastrukture Rožne doline.

PRIPOMBA 5: Združenje šoferjev in avtomehanikov Dolomiti, Rožna dolina cesta VI/40, 1111 Ljubljana

Združenje šoferjev in avtomehanikov Dolomiti ne nasprotujemo osnutku prostorskega plana, mnjenja pa smo, da je naš objekt primeren prostoru in zato predlagamo, da se ga umesti in predvidi tudi v tem prostorskem planu. Planski strokovnjaki in arhitekti pa naj v okviru tega plana poiščejo drugo, ustrezno lokacijo za restavracijo.

V kolikor zgoraj predlagana situacija ni mogoča, želimo pridobiti novo lokacijo za Dom šoferjev, ki naj bo v Četrtni skupnosti Vič ali Rožnik. Z rušenjem bomo soglašali šele takrat, ko bo novi objekt zgrajen in usposobljen za naše delo.

STALIŠČE:

Veljavni prostorsko ureditveni pogoji iz leta 1988 za območje urejanja obravnavajo prostor ob Glinščici kot javni prostor ob vodotoku, v katerem ni Doma šoferjev. Predlog novega prostorskega akta, pa je na istem mestu predvidel restavracijo, ki naj dopolni ponudbo v predvidenem javnem programu v območju in okolici. Predstavnike doma šoferjev smo obvestili o teh dejstvih, **ter tudi o tem, da smo jim pripravljeni pomagati pri iskanju nove lokacije.**

PRIPOMBA 6: Hrovat Tone

Ta osnutek odloka o ureditvenem načrtu VR 3/2 prinaša napredek k ureditvi tega območja, vendar bi ga bilo po mojem mišljenju še nekoliko dodelati. Z ozirom na razmeroma majhno zazidljivo površino bi bilo potrebno jasno razmejiti funkcionalno zemljišče objektov od preostale ureditve. V nasprotnem primeru bi stroški zemljišča in ureditve praktično onemogočili realizacijo. Predlagam da se združita faza A1 in B1 (območje Ars inženiringa in zemljišča južno od tu). To bi bila sprejemljiva celota za bodoče investitorje. Pripravljenost sedanjih lastnikov zemljišč, da odprodajo zemljišča in ne vztrajajo na drugačnih rešitvah, je pozitivna. Institucije in stroka bi morale to upoštevati in ceniti.

STALIŠČE:

Namen faznosti je zavarovati se, da se vsaj posamezni deli območja izvedejo v celoti. Čeprav območje ni veliko, je težko pričakovati istočasno realizacijo za vsa zemljišča.

PRIPOMBA 7: Skale ? (nečitljiv podpis)

Moje parcele 453 ne odstopim nobenemu Podarila jo bom vnuku.

STALIŠČE:

Namembnost tega zemljišča je zelenica ob parkirišču, predvidena za ureditev v etapi B- 2. faza in ne vpliva na namen lastnice.

PRIPOMBA 8: Alenka Kneisel, Rožna dolina c. II/39, 1000 Ljubljana

Vprašanje v zvezi s hišo v Rožni dolini c. II. šte. 39, parcela 637 k.o. Vič.

V zvezi s sklepom o javni razgrnitvi osnutka Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina objavljen v Delu 7.II.2004 stanovalce zanima kako je s to hišo v bodoče.

STALIŠČE:

Stanovanjski objekt v Rožni dolini na Cesti II št.39 ni v območju urejanja VR3/2, ki je predmet obdelave. Stranki smo posredovali ustno informacijo.

PRIPOMBA 9: Živa Vidmar

1. Ugotovila sem, da sta si projekta v nesoglasju, čeprav bi morala biti enovita (že merili sta različni!), npr.: načrt za Biotehniško fakulteto načrtuje revitalizacijo bregov Glinščice brez kolesarskih, pešpoti in brvi čez njo, medtem ko načrt za parkovno-kampusni park Hercemanski to vsebuje in s prvim načrtom ni usklajen. (Vidi se tudi, da so krajinski arhitekti še mladi, da načrtujejo umetelne brežine, kajti Rožnodolčani smo se v tolmu Glinščice poleti kot otroci kopali.)
2. oba projekta nadaljujeta z načrtovano getoizacijo posameznih mestnih segmentov, ki so za urbano organiziranje planiranja nesprejemljivi: - vpeljujeta mesto v mesto; - vpeljujeta popolno osamitev v razvitem pozidanem-urbanem okolju (v mestni segment pravzaprav projektirata po načelu podeželja - ograje). Tak sistem je prinesel popolno getoizacijo Študentskega naselja v Rožni dolini: nesodelovanje z lokalno oblastjo; izolacijo študentov na račun okoliša, po drugi strani pa obilo hrupa za okoliške prebivalce v toplejših mesecih; postavitev zidu čez Ažbetovo ulico (preko služnostne poti), ovir in ramp.
3. načrta Biotehnične fakultete (+računalniške) ter študentskega kampusa pod Hercemanskim kaže na to, da se ohranja razdvojenost in neupetost med socialnimi segmenti, kot so četrtne skupnosti in posebni, drugače zasnovani urbano-mestni prostor.

STALIŠČE:

Predvidene so pešpoti ob obeh bregovih Glinščice, ki lahko služijo tudi kot neformalno urejene kolesarske poti (kolesarska pot je drugače predvidena vzporedno ob Večni poti in je prav tako vrisana, hkrati pa se navezuje tudi na predvidene študentske domove pod vrtnarijo Herzmansky). Čez Glinščico so predvidene štiri brvi (dve novi poleg obstoječih v izteku Jamnikarjeve ulice in ob Oddelku za biologijo). Predvidena je tudi možnost renaturacije brežin Glinščice, kar so predvideli tudi v območju VR 3/2, čeprav se zavedamo, da takšen poseg povzroči veliko problemov (odlaganje naplavin, poslabšanje poplavne varnosti, zastajanje vode, vzdrževanje meandrov, ...) in jo bo pred realizacijo treba dodatno strokovno obdelati.

Projekta sta usklajena in se dopolnjujeta.

Umestitev študentskih domov v neposredno bližino fakultet, kakor tudi v stanovanjska naselja, ne predstavlja getoizacije. V posameznih državah, npr. na Danskem, namenoma gradijo študentske domove med stanovanjskimi objekti. Na ta način omogočajo lastnikom stanovanjskih objektov, da se vključijo v življenje mladih, kar povzroča pozitivno reakcijo tudi z njihove strani.

Predlog zazidalnega načrta za območje VI 3/3 poudarja umestitev območja v naravne danosti prostora, kakor tudi povezanost tega območja s soslednjim. Poudarek povezanosti obravnavanega območja s soslednjimi je zaradi ohranjanja naravnih kvalitiet na peš in kolesarskih poteh, z ostalim delom mesta pa po obstoječih cestah.

PRIPOMBA 10: Četrtna skupnost Rožnik, Viška cesta 38, Ljubljana

1. Za območje Herzmanskega je bil sprejet načrt za športno-rekreativni park, to pa zato, ker so bili vsi načrtovani športni objekti že za KS Rožna dolina namenjeni samo študentom, zdaj pa se v novi četrtini skupnosti zgodba ponavlja: gradi se za začasno populacijo, staro se zanemarija.
2. pri Herzmanskem denacionalizacija še ni razrešena, kar pomeni da bomo čez toliko let hoteli realizirati podobne načrte, kot jih hočemo v tem stoletju iz prejšnjega (iz leta 1979).

STALIŠČE:

Predlog ureditvenega načrta vsebuje poleg zelenih površin, še odprte športne površine, sprehajalne poti, kolesarske steze, torej program za vse prebivalce in samo za mlade.

Po izjavah udeleženi v denacionalizacijskem postopku je le ta v končni fazi in so seznanjeni s predlogom akta.

PRIPOMBA 11: Odvetniška družba Čeferin, Taborska cesta 13, 1290 Grosuplje

Zastopamo gospoda Tomaža Babnika, stanujočega Pot k Savi 9, Ljubljana. Naša stranka je lastnik nepremičnin parc. šte. 465/1, 465/2 in 452/3 k.o. Vič. Iz osnutka zazidalnega načrta v Rožni dolini c. XVII je naša stranka razbrala, da sta pri teh nepremičninah vrisana dva študentska domova oziroma bloka s petsto posteljami z ustreznimi igrišči za otroke in parkirnimi mesti.

Naša stranka predlaga, da se v teh nepremičninah v zazidalnem načrtu predvidi varovano naselje z vilami - bloki, ki bi bile verjetno še posebej primerne za diplomatske rezidence oziroma predstavništva.

STALIŠČE:

Veljavni prostorsko ureditveni pogoji na podlagi dolgoročnega plana obravnavajo območje kot mestno zeleno površino z dopolnilnim programom. Ker do realizacije tega programa ni prišlo, se dopolnilni program spreminja oziroma dopolnjuje, s tem pa se ne spreminja osnovna namembnost območja. Zelene površine dobivajo svojo tematsko vsebino, namesto športnih objektov se predvidevajo študentski domovi. Gradnja stanovanjskih objektov je v nasprotju z veljavnim Dolgoročnim planom Mesta Ljubljane.

PRIPOMBA 12: prof. dr. Vekoslav Potočnik, Metka Potočnik, Rožna dolina c. XXI/12a, 1000 Ljubljana

Vekoslav in Metka Potočnik, lastnika stanovanjskega objekta (hiša-dvojček) na XXI. cesti v Rožni dolini, posredujeva naslednje pripombe na Sklep o javni razgrnitvi Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina:

1. Pozitivno ocenjujemo namero, da se citirano območje uredi. Sedanje stanje tega področja

kvari videz urejenega območja Rožne doline (zanemarjeno zemljišče, stavbe nekdanje pionirske železnice).

2. Ne moreva soglašati z načrtom gradnje študentskih domov na tem območju, glede na to, da ga obkrožajo individualne zgradbe stanovanjskega naselja.
3. Prepričana sva, da bi gradnja študentskih domov na tem območju poslabšala kvaliteto najinega življenja. S tem bi se prav tako bistveno zmanjšala vrednost najinih nepremičnin. Zaradi nameravane gradnje bo močno povečan promet, prav tako se bo povečal problem parkiranja, kar dokazuje sedanje stanje v študentskem naselju in nasploh po ulicah Rožne doline. Glede na to, da bi v dveh študentskih domovih živelo okrog 500 študentov, bi bila ta gradnja prevelika obremenitev za ta predel Rožne doline. Že sedaj se namreč dostikrat sliši hrup iz študentskega naselja.
4. Meniva, da bi na tako elitni lokaciji bilo bolj smotrno nadaljevati s pozidavo stanovanjskih objektov, ki s svojo namembnostjo v ničemer ne bi spreminjali značaja tega območja in kakovosti bivanja v okolici.
5. Glede na to, da bomo meseca maja postali člani EU, se bo gotovo povečal interes za nakupe zemljišč na lokaciji v Rožni dolini za gradnjo stanovanjskih objektov.
6. Ureditev otroškega igrišča bo smotrna le v stanovanjskem naselju.
7. Ne nasprotujeva nameni lastnikov, da zemljišče prodajo. Vsekakor pa meniva, da je racionalneje graditi na tem območju objekte, ki se vklapljajo v okolje.

STALIŠČE:

Veljavni prostorsko ureditveni pogoji na podlagi dolgoročnega plana obravnavajo območje kot mestno zeleno površino z dopolnilnim programom. Ker do realizacije tega programa ni prišlo, se dopolnilni program spreminja oziroma dopolnjuje, s tem pa se ne spreminja osnovna namembnost območja. Zelene površine dobivajo svojo tematsko vsebino, namesto športnih objektov se predvidevajo študentski domovi. Gradnja stanovanjskih objektov je v nasprotju z veljavnim Dolgoročnim planom Mesta Ljubljane.

PRIPOMBA 13: Avguštin Šuligoj, Rožna dolina c. XXI/13, 1000 Ljubljana

Prav je, da se območje VR 3/2 v Rožni dolini dopolni s kvalitetno gradnjo primerno za to območje.

Ne strinjamo pa se z gradnjo študentskih domov, saj je vsem dobro znano, da je to območje obdano z individualnimi hišami in sta študentska domova v to okolje prisilno vrinjena in s tem še v edinem dokaj mirnem okolju v Rožni dolini ogrožata mir in zelo poslabšata kvaliteto bivanja, ter bistveno zmanjšata vrednost nepremičnin.

STALIŠČE:

Veljavni prostorsko ureditveni pogoji na podlagi dolgoročnega plana obravnavajo območje kot mestno zeleno površino z dopolnilnim programom. Ker do realizacije tega programa ni prišlo, se dopolnilni program spreminja oziroma dopolnjuje in se ne spreminja namembnost območja. Zelene površine dobivajo svojo tematsko vsebino, namesto športnih objektov se predvidevajo študentski domovi. Gradnja stanovanjskih objektov ni v skladu z veljavnim Dolgoročnim planom Mesta Ljubljane.

Realizacija predvidenega javnega programa bo omogočila tudi prebivalcem Rožne doline uporabo urejenih zelenih površin in odprtih športnih igrišč.

PRIPOMBA 14: ARS Inženiring d.o.o., Rožna dolina cesta VI/36, 1111 Ljubljana

Skladno s postopkom o javni razgrnitvi osnutka o ureditvenem načrtu za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina, vam v roku dostavljamo elaborat "Komentarji in pripombe" na predmetni ureditveni načrt, v imenu zasebnih lastnikov parcel na obravnavanem območju. (Podpisani: Jana Pleterski - Erker, Marjeta Skubic, Tomaž B. Pleterski, Tone Hrovat, Janez Belič, ARS Inženiring d.o.o.)

Če izhajamo iz predpostavke, da bo finančno organizacijska situacija Ministrstvu za šolstvo in šport omogočila izvedbo predloženega programa študentskih domov, bi na predložene tekste in grafične priloge podali samo določene, specifične pripombe in predloge.

Toda, v primeru če iz objektivnih razlogov MŠSZ odstopi od realizacije svojih interesov za študentske domove na tej lokaciji, potem bi določene dikcije v tekstualnem delu, ali določene

rešitve v grafičnem delu otežile ali celo onemogočile umestitev istih (ali podobnih) objektov za alternativne namembnosti iz področja javnega interesa.

Zaradi tega predlagamo da se v tekstualnem in grafičnem delu opustijo, oz. korigirajo rešitve ali besede, ki navajajo na skoraj edino možno solucijo - konkretno študentske domove.

1. Odlok o ureditvenem načrtu za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina

Etape izvajanja ureditvenega načrta

Ne glede na željeno celovitost ureditvenega območja (v končni fazi), predlagane funkcionalne enote ter predlagano medsebojno pogojene izvedbene faze niso praktično izvedljive, že zaradi različnih subjektov, bodisi lastnikov, bodisi zavezancev za financiranje in izvedbo javnih programov.

Zaradi tega posamezne funkcionalne celote morajo biti ločene glede na obveznosti izvedbe posameznih javnih programov.

Izvedba manj ali več (začasno) zaokroženih programov na Funkcionalni enoti A1, ali na Funkcionalni enoti B1, ne more in ne sme biti pogojevana na izvedbo planiranih programov v Funkcionalni enoti A2, ali C1.

17. člen, predlog:

Ena izvedbena enota predstavlja izvedbo ene Funkcionalne enote, kot je prikazano na karti etapnosti.

Funkcionalni enoti A1 in B1 se lahko izvajata skupaj, ali v zaporedju ena za drugo.

Za Funkcionalno enoto C1, ki je v domeni MOL-a in države (ureditev potoka Glinščica) bi bilo zaželeno da bi bila urejena pred ali ob dokončanju Funkcionalnih enot A1 oz. B1.

Funkcionalna enota A2, osrednji park, ki je v domeni MOL-a, bi morala biti - prej ali slej - dokončana v skladu z zasnovo tematskega parka v tem delu.

Funkcionalna enota B2 je lahko "večnamenska" in se lahko obravnava v skladu s konkretno namembnostjo in programi objektov Š I in Š II (več ali manj parkirišč, več ali manj športnih terenov, več ali manj zelenih površin, itd.).

V tem kontekstu se lahko del površin in njihova ureditev veže na Funkcionalno enoto

Ad. Obrazložitev

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

Ad. 5. Rešitve

predlog (prva alineja): - "območje je tematski park, v katerem se predvidi izgradnja deficitarnih javnih objektov izobraževalne, zdravstvene, socialne, ali podobne namembnosti s področja javnega interesa, ter izgradnja športnih in parkovnih površin.

Območje je kot tematski park namenjeno tudi ureditvi parkovnih površin. Vse druge rabe in ureditve se usklajujejo z osnovno namembnostjo".

(druga alineja): "ukrivljenost predstavlja poudarek razlike od obstoječih objektov".

(zadnji odstavek): ... "Glede na izraženi javni interes (izgradnja deficitarnih javnih objektov izobraževalne, zdravstvene, socialne ali podobne namembnosti s področja javnega interesa, kakor tudi ureditev športnih in parkovnih površin) za obravnavano območje predlagamo izdelavo PIN-a."

STALIŠČE:

Namembnost objektov je podana široko vendar v skladu z javnim interesom in z namembnostjo območja ter ni podlage za njeno še večjo nedorečenost. Umestitev študentskih domov je posledica obstoječih in bodočih fakultet v neposredni bližini in je temu tudi prilagojeno oblikovanje.

Iz grafike je razvidno, da mostički čez Glinščico spadajo v funkcionalno enoto C1.

Osnovna namembnost območja je tematski park, kar pomeni park in objekti kot dopolnitev le tega. Faznost je definirana ravno zaradi tega, da se poleg gradnje objektov zagotovi tudi izvedba parka.

PRIPOMBA 15: dr. Andrej Omahen, Rožna dolina XVII/23, Ljubljana; Tomaž Omahen, Posavskega ulica 22, Ljubljana; Nada Turk, Rožna dolina XVII/21, Ljubljana

Podpisani stanovalci strogo protestiramo proti takšni spremembi urbanističnega plana in spremembi namembnosti površine, ki je že več kot trideset let predvidena za izgradnjo športnega parka odločno nasprotujemo.

Še odločneje pa smo proti pozidavi z bloki, namenjenimi študentskim domovom. Vsa infrastruktura absolutno ne prenese takšne predvidene obremenitve. V Ljubljani ena redkih prvovrstnih lokacij nikakor ni primerna za študentske kolose, če že, potem naj bodo tukaj individualne hiše v sklopu športnega parka.

Ve se, da bodo v Ljubljani v kratkem gradili dve novi študentski naselji, Rožna dolina ima eno takšno naselje in gradnja še enega je nezakonita, nevzdržna in popolnoma nelogična ter strokovno škodljiva.

Podpisniki zahtevamo, da nam MOL, Oddelek za urbanizem sproti in pravočasno pisno sporoča o poteku te zadeve. V kolikor se bo zadeva nadaljevala v smeri izgradnje blokov, napovedujemo ustavno pritožbo.

STALIŠČE:

Veljavni prostorsko ureditveni pogoji na podlagi Dolgoročnega plana obravnavajo območje kot mestno zeleno površino z dopolnilnim programom. Ker do realizacije tega programa ni prišlo, se dopolnilni program spreminja oziroma dopolnjuje in se ne spreminja namembnost območja. Zelene površine dobivajo svojo tematsko vsebino, namesto športnih objektov se predvidevajo študentski domovi. Predlog, gradnja stanovanjskih objektov ni v skladu z veljavnim Dolgoročnim planom Mesta Ljubljane. V pripravi je več prostorskih dokumentov, ki bodo skupaj z veljavnimi tudi podlaga za izvedbo načrtovane infrastrukture.

Dva študentska domova nikakor nista novo študentsko naselje sta le dopolnitev in razbremenitev študijsko bivalnega programa v Rožni dolini.

PRIPOMBA 16: Podpisana Indof Elizabeta stanujoča Ljubljana Smoletova 13, vlagam pripombe na osnutek UN za UR 3/2, ker se ne strinjam s predvideno ureditvijo Krajinskega parka na moji zemlji.

S sodno poravnavo z dne 8.7.2003 št. N 599/91 sem postala zakonita dedinja. Razdružitev solastnine po sodni poravnavi je opravilo Geodetsko podjetje Mlinar & Slovenc, Ljubljana. Prilagam fotokopiji Odločbe Geodetske uprave RS z dne 7.1.2004 in Obvestilo z dne 2.2.2004 iz katerega je razvidno da sta se oblikovali dve novi parceli št. 447/5 in 447/6, da sem zakonita lastnica zemljišča in da ta zemlja ne spada pod vrtnarijo Herzmansky

STALIŠČE:

Prostorski izvedbeni akt določa le podrobno namembnost površin, ki je že opredeljena z Dolgoročnim planom MOL. Lastništvo zemljišč se pri pripravi prostorskega izvedbenega akta ne preverja, bistveno pa je pri realizaciji programov. Realizacija predlagane ureditve bo odvisna od medsebojnih dogovorov med investitorji in lastniki zemljišč.

c. V času javne razgrnitve so bile podane naslednje pripombe, ki se upoštevajo v predlogu:

V času javne razgrnitve je bila na 19. izredni seji Mestnega sveta posredovana pripomba, katere se upošteva čeprav nima posledic na predlog prostorskega akta.

G. Moderndorfer meni, da je finančno opredelitev prostorskega akta treba točneje opredeliti.

STALIŠČE:

Pripombo se upošteva vendar je treba poudariti, da sprejem tega prostorskega akta nima finančnih posledic za Mestno občino Ljubljana.

PRIPOMBA 1: Jože Novak

Hvale vredno je, da se to območje, ki je sramota Rožne doline in nima prave vsebine, končno uredi. Dovoljujem si podati sledeče pomisleke:

Potek kolesarske steze bi bilo umestneje umestiti ob vodotoku, kot pa ob vzhodni strani študentskih domov.

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva. Kolesarska steza ni predvidena le v tistem delu ob Glinščici, kjer jo je nemogoče realizirati zaradi naravnih terenskih danosti.

PRIPOMBA 2: Hrovat Tone

Kolesarska steza po sedaj predvideni trasi se mi zdi nenaravna (celo moteča) in bi jo bilo umestno predvideti vzdolž vodotoka.

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva. Kolesarska steza ni predvidena le v tistem delu ob Glinščici, kjer jo je nemogoče realizirati zaradi naravnih terenskih danosti.

PRIPOMBA 3: Saša Stojkovič, Karingerjeva 30, (lastnik stanovanjske hiše c. XVII 24a), 1000 Ljubljana

V skladu s predstavljenim osnutkom »03.03. 2004 v prostorih Biotehniške fakultete, Oddelek za Lesarstvo« vam želim predstaviti mnenja, pripombe in predloge na omenjeni osnutek.

...

Ureditev mirujočega prometa na območju VR 3/2 Rožna dolina

Ureditev mirujočega prometa je morda celo najbolj pereča a hkrati najpomembnejša točka za kvalitetno bivanje prebivalcev in študentov tega področja Rožne doline.

Študentska bloka naj bi zagotovila 500 novih ležišč za študente in 50 novih parkirnih mest v neposredni bližini (zemljišče katerega trenutna namembnost naj bi bila namenjena rekreaciji oziroma objektom za potrebe šolstva in zdravstva).

Trenutnih standardov oziroma pravilnikov, ki določajo število parkirnih mest ob študentskih domovih ne poznam. Vsekakor pa taka rešitev ne zadovoljuje potrebe po parkirnih mestih.

Izkušnje nam kažejo popolno finančno nepriljubljenost uporabe javnih prevozov za študente. Za 500 novih ležišč moramo računati na minimalno potrebo po 500 parkirnih mestih in to v neposredni bližini. Številka vključuje poleg študentov, ki bodo v novih domovanjih prebivali, tudi morebitne obiskovalce ob množičnih študentskih prireditvah kot so »Majske igre« in podobne prireditve, ki se bodo morda dogajale v Tematskem parku. Računati moramo tudi na študente, ki bodo prihajali v novo jedilnico na dnevne obroke in bodo želeli parkirati v neposredni bližini.

Glede na vse povedano lahko domnevamo, da se bo območje dušilo v mirujočem prometu. Že študenti Oddelka za Lesarstvo trenutno zasedajo cesto XV in cesto VIII.

Predlagam, da se upošteva trenutno stanje in ne zastarele normative za število potrebnih parkirnih mest ob študentskih domovih. Nikakor se ne moremo zadovoljiti s številko, ki vključuje parkirna mesta v širši okolici. Vsi želijo namreč parkirati v neposredni bližini.

Zato predlagam, da se cesta XVII vključno z novim podaljškom do Večne poti in ceste v bližini zavaruje s količki na pločnikih. Le tako bo omogočeno nemoteno gibanje pešcev, kolesarjev, bivanje v sosednjih stanovanjskih hišah in nenazadnje tekoč avtomobilski promet.

Tako bomo študente spodbudili k uporabi javnega prometa za dostop, oziroma za parkiranje na parkirnih mestih, ki bodo in morajo biti predvidena v bližini.

Nikakor pa ne bo možno zagotoviti zadostnega števila parkirnih mest brez večje degradacije okolja kar seveda ni dopustno.

Zaključek

Razmere v obstoječem študentskem naselju se ne smejo ponoviti. Pristop, ki ne obravnava celovitih rešitev bo pripeljal do podobne situacije.

V dobro kvalitete bivanja študentov in prebivalcev Rožne doline upam, da bodo moji predlogi in razmišljanja sprejeti tudi s strani stroke in investitorja.

STALIŠČE:

Pripombe se upoštevajo. Parkirišča za potrebe študentskih domov se rešuje skupaj s parkirišči za potrebe fakultet v sosednjem območju. Pri reševanju tega problema smo namreč ugotovili, da bi pridobitev števila potrebnih kapacitet za študentske domove v istem območju urejanja predstavljala velik poseg v prostoru ter, da jo je zato treba reševati sistemsko na vseh področjih. Prva taka ugotovitev je, da se ti študentski domovi namenijo študentom, ki študirajo na fakultetah v sosednjem območju in se mirujoči promet rešuje skupno. Glede na podano pripombo smo ponovno preštudirali dodatne možnosti parkiranja in smo dopolnili z njimi

prostorski akt za sosednje območje. To je lokacija bivše kurilnice, ki je že sedaj divje parkirišče.

Istočasno se vpelje nova avtobusna proga po Večni poti, za katero je tudi v Mestnem proračunu predvidena postavka. Rekonstrukcija mostu čez Glinščico, omogoča željeno prometno povezavo vzhod-zahod po Cesti VI, Bizjakovi ulici do Jamnikarjeve.

PRIPOMBA 4: Živa Vidmar

1. prometna ureditev je neprimerna za mesto. Nujno je načrtovati široko cesto od Ceste VI, preko Bizjakove do Ceste za opekarno. Načrtovana aleja v notranjosti biotehniške fakultete mora biti priključena na to cesto in odprta za lažji avtomobilski promet.

2. javni avtobusni promet na Večni poti zahteva sanacijo te poti od podvoza na Erjavčevi, Cesta 27. aprila, in ne samo okoli Živalskega vrta. Poleg tega obe cesti nimata levega pločnika. Taka rekonstrukcija pa je draga in nekje v megleni prihodnosti. Ceneje bi bilo vpeljati krožne minibusse okoli Rožnika v obe smeri.

STALIŠČE:

Pripombi se upoštevata. Vzpostavi se prometne povezave od Ceste VI preko Bizjakove in Jamnikarjeve do Ceste na Brdo, tako da se most čez Glinščico na Cesti VI rekonstruira za avtomobilski promet. Vrsta in način javnega prometa na Večni poti ni predmet tega prostorskega akta.

PRIPOMBA 5: Četrtna skupnost Rožnik, Viška cesta 38, Ljubljana

1. V svetu ČS Rožnik smo leta 2002 spremljali osnutke za tehnološki park in že takrat opozarjali na prometno neurejeno situacijo. Očitali smo pomanjkanje vizije lociranja ustrezne cestne infrastrukture, ker je bila dodeljena napačna vloga obema cestama (mi smo bili za vzhodno glavno povezovalno pot med AC ter Cesto na Brdo). Sprejeta zahodna cestna povezava (AC-Brdo–AC-Dolgi most) izvira iz načrtov, narejenih 1976., ki so konceptijsko zgrešeni, saj podpirajo »obvoznico obvoznici«, ne podpirajo pa vizij o širitvi fakultetnega centra in hkrati povezovanja parka s šolskim središčem. Že takrat smo predlagali gradnjo nove ceste: Cesta VI–Bizjakova–Za opekarno. Na osnutku Biotehniške fakultete sta predvidena dva glavna dohoda (z Večne in iz Jamnikarjeve), ki pa na načrtu nista povezana za drug promet razen intervencijski, kar je za notranjo komunikacijo nesprejemljivo. Z izgradnjo nove ceste bi se odprla možnost, da se dostop iz Večne poti nadaljuje na novo cesto in se izteka proti Rožni dolini, na Cesto na Brdo ter na AC-Brdo, hkrati pa bi se ob aleji podaljšali prostori za parkiranje.

2. Javni avtobusni promet na Večni poti zahteva sanacijo te poti od podvoza na Erjavčevi, celo Cesto 27. aprila in ne samo okoli Živalskega vrta. Poleg tega obe cesti nimata levega pločnika. Taka rekonstrukcija pa je draga in nekje v megleni prihodnosti. Ceneje bi bilo vpeljati krožne minibusse okoli Rožnika v obe smeri.

3. Ureditev mirujočega prometa je podcenjevana. V Rožni dolini dela Študentsko naselje s premajhnim številom parkirnih mest nepopisno gnečo po sosednjih ulicah. Podcenjevanje tega prometa je prineslo popolno getoizacijo Študentskega naselja: nesodelovanje z lokalno oblastjo; izolacijo študentov na račun okoliša, po drugi strani pa obilo hrupa za okoliške prebivalce v toplejših mesecih; postavitve zidu čez Ažbetovo ulico (preko služnostne poti), prometnih ovir in ramp. Ni dovolj parkirišč za stalne prebivalce naselja, kaj šele za občasne obiskovalce (športni center, restavracija) ali pa za same prebivalce Rožne doline. Podcenjevalno urejanje mirujočega prometa je pri Herzmanskem večje kot pri Biotehniški fakulteti, zlasti pri načrtovanima študentskima domovoma (parkirišč ni tudi za restavracijo), saj je predvideno največje parkirišče oddaljeno šele okoli 450 m.

STALIŠČE:

Pripombe se upoštevajo. Vzpostavi se prometne povezave od Ceste VI preko Bizjakove in Jamnikarjeve do Ceste na Brdo, tako da se most čez Glinščico na Cesti VI rekonstruira za avtomobilski promet. Vrsta in način javnega prometa na Večni poti ni predmet tega prostorskega akta. V izdelavi je prometna študija, ki bo podala rešitev priključka ceste XVII na Večno pot.

Parkirišča za potrebe študentskih domov se rešujejo skupaj s parkirišči za potrebe fakultet v sosednjem območju. Pri reševanju tega problema smo namreč ugotovili, da bi pridobitev števila potrebnih kapacitet za študentske domove v istem območju urejanja predstavljala velik poseg v prostoru ter, da jo je zato treba reševati sistemsko na vseh področjih. Prva taka ugotovitev je, da se ti študentski domovi namenijo študentom, ki študirajo na fakultetah v sosednjem območju in se mirujoči promet rešuje skupno. Glede na podano pripombo smo ponovno proučili dodatne možnosti parkiranja in jih vključili v prostorski akt za sosednje območje (VI 3/3). To je lokacija bivše kurilnice, ki je že sedaj divje parkirišče.

PRIPOMBA 6: Herzmansky d.o.o. (Drago Levičnik - lastnik firme; Karin Levičnik - lastnica zemljišča), Večna pot 93, 1000 Ljubljana

1. Na sestanku dne 3.3.2004 v prostorih Biotehniške fakultete lesarstvo smo ugotovili, da MOL ne razpolaga s pravimi podatki o lastništvu parcel na območju VR 3/2. (Preveriti lastništvo, ker poteka še denacionalizacijski postopek).
2. Podpiramo gradnjo študentskih domov, gostinskega objekta in tematskega parka, vendar le do obstoječe meje vrtnarije Herzmansky v smeri VZ. Vsekakor pa je pred izgradnjo objektov potrebno urediti vso potrebno infrastrukturo (ceste, pločnike ...), ter zadostno število parkirnih mest. Predlagamo izgradnjo dveh parkirnih objektov na mestu, kjer je predvideno parkirišče ob študentskih blokkih in na lokaciji bivše kurilnice BF agronomije. Zelo primerna bi bila skeletna gradnja, pritličje, etaža in nepokrita terasa. Parkirna objekta bi lahko zastrli z novo posejanimi drevesi, po skeletu bi lahko spustili plezalke, okoli terase pa bi lahko zasadili grmovnice v primerno velika korita.
3. Infrastruktura na tem območju bo grobo posegla na območje vrtnarije Herzmansky, zaradi tega zahtevamo, da se pristojni organi zglasijo na sedežu podjetja vrtnarije Herzmansky, Večna pot 93, Ljubljana, da se dogovorimo o poteku ceste XVII, o priključku ceste XVII na Večno pot, o dostopu v vrtnarijo, saj se s predloženim sedanjim osnutkom v celoti ne strinjamo. Ker načrtovana gradnja ceste XVII na Večno pot že več kot 25 let ovira in onemogoča gradnjo in celovito ureditev v okolici in trasi ceste, želimo, da se k projektu izgradnje na območju vrtnarije zelo resno in nemudoma pristopi.

STALIŠČE

Pripombe se upoštevajo. Realizacija ceste ni predmet tega prostorskega akta in je v tem trenutku težko predvideti začetek izgradnje. Do izdelave idejnega načrta za priključitev Ceste XVII na Večno pot pa ostane obstoječi priključek nespremenjen.

PRIPOMBA 7: ARS Inženiring d.o.o., Rožna dolina cesta VI/36, 1111 Ljubljana

Skladno s postopkom o javni razgrnitvi osnutka o ureditvenem načrtu za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina, vam v roku dostavljamo elaborat "Komentarji in pripombe" na predmetni ureditveni načrt, v imenu zasebnih lastnikov parcel na obravnavanem območju. (Podpisani: Jana Pleterski - Erker, Marjeta Skubic, Tomaž B. Pleterski, Tone Hrovat, Janez Belič, ARS Inženiring d.o.o.)

V katerikoli kombinaciji bodočih objektov javnega značaja, kolesarska steza po sredi območja ni ustrezna rešitev, zaradi tega je potrebno vse grafične priloge popraviti ter kolesarsko stezo umestiti ob potoku, paralelno s sprehajalno stezo.

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva.

Kolesarska steza ni predvidena le v tistem delu ob Glinščici, kjer jo je nemogoče realizirati zaradi naravnih terenskih danosti.

PRIPOMBA 8: Indof Elizabeta, Smoletova 13, 1000 Ljubljana

Podpisana Indof Elizabeta stanujoča Ljubljana Smoletova 13, vlagam pripombo na osnutek UN za UR 3/2, S sodno poravnavo z dne 8.7.2003 št. N 599/91 sem postala zakonita dedinja. Razdružitev solastnine po sodni poravnavi je opravilo Geodetsko podjetje Mlinar & Slovenc, Ljubljana. Prilagam fotokopiji Odločbe Geodetske uprave RS z dne 7.1.2004 in Obvestilo z dne 2.2.2004 iz katerega je razvidno da sta se oblikovali dve novi parceli št. 447/5 in 447/6, da sem

zakonita lastnica zemljišča in da ta zemlja ne spada pod vrtnarijo Herzmansky, ter zato nima nihče s strani vrtnarije pravice odločati o moji lastnini.

Prosim da se moje pripombe upoštevajo, čeprav je določeni rok za pripombe že potekel. O razgrnitvi projekta sem bila prepozno obveščena, niti nisem naročena na časopis Delo, da bi bila seznanjena s tem projektom. Sem namreč bolnica z MS in sem se ravno v tem času nahajala na rehabilitaciji v zdravilišču Topolšica.

Prilogi: fotokopiji

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva tako, da se v grafiko vnese nova parcelacija.

2. BESEDILO TISTIH DOLOČB OSNUTKA ODLOKA, ZA KATERE SE PREDLAGAJO SPREMEMBE ALI DOPOLNITVE V PREDLOGU ODLOKA

Novo besedilo v predlogu je označeno **krepko**, izbrisano besedilo je označeno tako, da je ~~prečrtano~~.

- Besedilo 1. člena:

"1. člen

S tem odlokom se sprejme ureditveni načrt za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina, ki ga je izdelal ~~URBI Urbi~~ d.o.o., Oblikovanje prostora, pod št. projekta 3006 v ~~decembru 2003-maju 2004.~~"

- Besedilo 2. člena:

"2. člen

~~Ureditveni načrt vsebuje:~~

Sestavni deli odloka so:

Tekstualni del:

- besedilo odloka ~~o ureditvenem načrtu~~,

Grafični del:

- Izrez namenske rabe površin dolgoročnega plana	M 1:5000
- Meja in členitev območja na katastrskem načrtu katastrski načrt	M 1:1000
- Karta rušitev	M 1:1000
- Ureditvena situacija z izvedbenimi celotami (DKN)	M 1:500
- Ureditvena situacija z regulacijskimi elementi (TTN)	M 1:500
— Prikaz etapnosti izvedbe	M 1:1000
- Zbirna karta komunalnih vodov	M 1:1000
- Idejne rešitve urgentnih poti in prometne ureditve	M 1:500
1000	
— Idejna višinska regulacija	M 1:500
- Prikaz etapnosti izvedbe	M 1:1000
- Načrt gradbenih parcel z opredelitvijo funkcionalnih zemljišč	M 1:500 1000
- Prečni prerez območja urejanja	M 1: 500
125	
— Načrt zakoličbe	M 1:500
— Karta rušitev in seznam lastništva	M 1:1000
— Idejne zasnove objektov ter	M 1:200
— Idejne zasnove zunanjih ureditev	M 1:200

Ureditveni načrt vsebuje še:

~~—~~ **Obrazložitev ureditvenega načrta**

~~—~~ **Izvleček iz prostorskih planskih aktov in posebnih strokovnih podlag**

— Katastrski načrt	M 1:1000
— Topografski načrt	M 1:1000
— Stroški za izvedbo načrta	
— Smernice pristojnih organov in organizacij.	

Tekstualni del:

- obrazložitev,
- smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Grafični del:

- Aerofoto z vrisano mejo območja M 1:2000
- Izrez iz dolgoročnega plana
- Izrez iz veljavnega PIA
- Lastniške razmere-razredi lastništva
- Idejne zasnove objektov
- Novogradnja Š – prečni prerez M 1:150
- Novogradnja Š – prikaz stavbnih mas M 1:200"

- Besedilo 3. člena:

"3. člen

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

- —k.o. Vič: 503/1 del, **943/1 del**, 2003/1 del, **402**, 480, 463, 462,461,460,459,458, 451/1,451/2,457/1, 457/2, 464/1, 464/2, 465/1, 465/2, 452/, 452/2, 452/3, 456, 451/10, 454/1, 454/2, 466, 467, 468, 451/1, 451/6, 451/7, 451/8, 451/9, 455, 453, 469, 450, ~~449~~, 451/4, 451/5, 451/3, 447/1, 447/2, 447/3, 447/4, **447/5, 447/6** 448, 444, 445, 446/1, 446/2, 446/3, 2015/3 del, 2015/1 del;
- —k.o. Brdo: 1866/1 del, 1421/2, 1421/1, 1420/1, 1420/2, **1414, 1413, 1416**, 1419, 1421/3, 1418, 1902/7 del, 1877/4 del.

~~Sestavni del opisa meje je karta 4—~~ **Meje zgoraj navedenih parcel so razvidne tudi iz grafičnega prikaza "Meja in členitev območja - katastrski načrt".**

- Besedilo 4. člena:

"4. člen

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

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

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

- tematske parkovne ureditve,
- ureditve zunanjih površin za šport in rekreacijo,
- ureditve infrastrukture (prometno omrežje in naprave, komunalno in energetska omrežje in naprave, omrežja in naprave za zveze),
- vodnogospodarske in zemeljske ureditve za zavarovanje pred škodo in nesrečami,
- novogradnja ~~dveh~~ objektov prednostno študentskih domov, ~~lahko tudi (v nadaljevanju Š I in Š II)~~ **oziroma** drugih objektov javnega značaja s področja šolstva, znanosti, kulture, sociale, športa ali zdravstva, ~~(v nadaljevanju Š1 in Š2)~~
- ~~adaptacije in~~ rekonstrukcije obstoječih stanovanjskih objektov in poslovnega objekta ter nadomestna gradnja v območju vrtnarije,
- postavitve paviljonskega objekta z gostinsko ponudbo kot spremljajočo ~~dejavnost~~ **dejavnostjo** osnovni parkovno-rekreacijski namembnosti območja,

- ~~investicijsko-rušenje objektov,~~
- **investicijska** vzdrževalna dela na objektih,
- premostitve potoka Glinščice za potrebe pešcev in kolesarjev,
- **ureditev kolesarske steze in peš poti ob Glinščici."**

- Besedilo 5. člena:

"5. člen

Pogoji za urbanistično oblikovanje

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

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

Območja pešcev in objekti morajo biti dostopni funkcionalno oviranim osebam."

- Besedilo 6. člena:

"6. člen

Pogoji za arhitekturno oblikovanje

~~Novogradnja~~ **Gradnja novih objektov Š1 Š I in Š2 Š II**

Kota terena je 295,5 m. Etažnost objektov ~~Š1 Š I~~ in ~~Š2 Š II~~ je lahko največ P+3 oziroma 11,5 m do zgornjega roba zaključnega venca. Dovoljena širina objektov je do 18 m. Streha je ravna. Oba objekta sta podobna, razlikujeta se samo po straneh glavnega vstopa. ~~Š1 Š I~~ ima vhod s severozahodne strani, ~~Š2 Š II~~ pa s severovzhodne strani. V sredini je predviden vstopni del s stopniščem in skupnimi prostori.

Kovinski požarni stopnišči sta na obeh straneh objektov.

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

Dopustne tolerance gabaritov so do 5 %.

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

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

Restavracija

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

Hkrati in skladno z objektom naj se oblikuje tudi ploščad ob vodi in sicer tako da je v skrajnem severozahodnem delu tudi premostitev. Dovoljena je toleranca gabaritnih mer do 5 %.

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

Območje vrtnarije

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

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

Obstoječi stanovanjski objekti izven vrtnarije

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

Mostovi za pešce

V območju **naj** se izvede tri nove premostitve **Glinščice** za pešce. ~~Eno, most št. 1 kot podaljšek~~ **Eno, most št. 1** kot podaljšek pešpoti ob južnem robu vrtnarije, ~~eno most št. 2 nasproti objekta študentskega bloka 1, eno pa in most št. 3 kot del ureditve ploščadi ob študentski restavraciji. Sočasno se prenovita tudi oba obstoječa mostova za pešce.~~ **most št. 2 nasproti objekta študentskega bloka 1, eno pa in most št. 3 kot del ureditve ploščadi ob študentski restavraciji. Sočasno se prenovita tudi oba obstoječa mostova za pešce.** **kavarni. Mostovi naj bodo širine 3,5 m, vidni deli naj bodo leseni. Svetla višina posameznega mostu naj bo najmanj 0,50 m nad višino stoletnega maksimuma vode**

Na enak način se prenovi tudi obstoječi most za pešce v podaljšku Jamnikarjeve ceste (most št. 4)

Obstoječi most za pešce v podaljšku Ceste VI (most št. 5) naj se ukine, namesto njega se kot prometna navezava na Bizjakovo ulico predvidi most za motorni promet v enakem profilu kot ga ima Cesta VI.

Ograje

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

Ograje do višine 1,20 m so dovoljene samo na parcelnih mejah obstoječih stanovanjskih objektov in ob vrtnariji. Če je ograja v obliki žive meje, jo je potrebno zasaditi na lastnem zemljišču, 0,5 m od parcelne meje."

- Besedilo 8. člena:

"8. člen

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

Varovanje zraka

Objekti morajo biti ogrevani na plin.

Varovanje pred poplavnimi vodami

Zaradi poplavne ogroženosti obravnavanega območja je v okviru sosednjega območja predvideno ~~zadrževanje~~ **zadrževanje** dela poplavnih vod v zadrževalnikih in gradnja obvodnih nasipov oziroma zidov višine cca ~~70~~ **50** cm nad obstoječo koto brega Glinščice. Izvedba visokovodnih nasipov zagotavlja prevajanje visokih vod, zadrževalniki pa zagotavljajo zadrževanje vod iz obravnavanega območja v času povišanega vodostaja, ko gravitacijska odvodnja ni mogoča.

Z renaturacijo struge Glinščice naj se razširi razlivni prostor potoka. V poteku cest, intervencijskih poti in na območjih novogradenj ~~pa~~ naj se z reliefno modulacijo teren nadviša za ~~cca 1.40~~ **50 cm** m nad obstoječo koto ~~brega Glinščice terena..~~

Zbiranje odpadkov

Zbiranje odpadkov je predvideno na dveh zbirnih mestih za obema objektoma; **Š I in Š II** ter pri restavraciji in vrtnariji Herzmansky. Na vseh parkovnih površinah je ~~potrebno~~ **treba** namestiti tipske koše za odpadke.

Zaščita pred prekomernim hrupom

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

Pogoji za varovanje naravne in kulturne dediščine

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

- Besedilo 9. člena:

"9. člen

Obodne ceste in križišča

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

Cesta VI. se ohrani v obstoječih gabaritih, ~~na. Most čez Glinščico se rekonstruira tako, da predstavlja nadaljevanje prometa proti zahodu, po Bizjakovi. Na severni strani proti parku naj se predvidi 13 parkirišč za vzporedno parkiranje širine 2 m in pločnik z drevoredom širine 2 m.~~

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

Rekonstrukcija Večne poti obsega razširitev vozišča, gradnjo pločnikov, priključkov in ureditev križišč.

Določa se normalni profil Ceste XVII:

- vozišče 2 x 3,50 m
- hodnik ——— 2 x 1,50 ~~60~~ m
- ~~— pas za drevored — 2 x 1,00 m~~
- **kolesarska pot 2,50.m**
- skupaj 12.00 ~~70~~ m

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

- vozišče 2 x 3,50 m
- zavijalni pas 1 x 3.00 m
- hodnik 2 x 1,50 ~~60~~ m
- **kolesarska pot 2,50m**
- skupaj 13.00 ~~15.70~~ m

Določa se normalni profil Večne poti:

- vozišče 2 x 3,50 m
- hodnik ——— 2 x 2,00 ~~1,80~~ m
- **kolesarska pot 3,50m**
- skupaj 11.00 ~~14,10~~ m

Določa se normalni profil na Večni poti na mestu pasov za zavijalce:

- vozišče 2 x 3,50 m
- zavijalni pas 1 x 3,00 m
- hodnik 2 x 2,00 m
- **kolesarska pot 3,50m**
- skupaj 14.00 ~~17,50~~ m

Avtobusni postajališči v podaljšku Ceste XVII se uredita obojestransko. Minimalna širina perona je 2,50 m in hodnika 1-5,60 m.

Notranje prometne površine

Notranje prometne površine so namenjene samo dostavi, intervenciji, kolesarjem in pešcem. Ves ostali avtomobilski in mirujoči promet je dovoljen le na obrobju območja na za to določenih površinah. Pešpoti preko obravnavanega območja so minimalne širine 1-5,6 m. Mostovi preko Glinščice so širine 1-3,5 m. **Dvosmerna kolesarska steza se na južnem vходу v območje razcepi na dve stezi. Zahodna vodi med objektoma Š I in Š II do Glinščice, vzhodna pa ob Cesti XVII predvidenih parkiriščih in južni meji vrtnarije Herzmansky do Glinščice. Minimalna širina steze je 2,5 m. Dopusne so tolerance do +/- 5% Dvosmerne kolesarske steze so minimalne širine 2,5 m. %.**

Mirujoči promet

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

Površine za mirujoči promet se zagotavljajo ob Cesti XVII (104 PM);- in ob Cesti VI (13 PM). Med parkirna mesta so zaradi možne souporabe šteta tudi obstoječa parkirna mesta, ki pripadajo ~~lesarski fakulteti~~ **Oddelku za lesarstvo Biotehnične fakultete** (60 PM) in predvidena ob Cesti XVII (24 PM) ter parkirna mesta, predvidena za obiskovalce vrtnarije (7 PM). V parkirni hiši, ki je locirana ob živalskem vrtu južno od Večne poti, naj se za potrebe novih objektov predvidi še dodatna parkirna mesta (100 PM), tako da je skupno število parkirnih mest zaradi možne souporabe (307 PM)-. **Tudi parkirna mesta v predvideni garažni hiši na mestu obstoječe kotlovnice (VI 3/3 funkcionalna enota 3), se deloma namenijo za potrebe ureditvenega območja VR 3/2.**

Vsa parkirna mesta, razen v parkirni hiši, naj se zagotavljajo na nivoju terena.

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

Idejna višinska regulacija

Višinska regulacija se prilagaja obstoječemu terenu. Zaradi poplavne ogroženosti obravnavanega območja je v okviru območja predvideno ~~zadrževanja~~ **zadrževanje** dela poplavnih vod v renaturiranem razširjenem območju ob vodi in reliefne modulacije - ~~nasipov~~ **nasipi**. V poteku cest, intervencijskih poti in na območjih novogradenj **naj se izvede nasip** višine ~~cca 140~~ **50cm** nad obstoječo koto ~~brega Glinščice~~ **terena**. Tako je kota 0,00 za objekte ŠK in Š I 296,00, za objekt Š II pa 295,50. Tem višinam naj se prilagaja tudi niveleta predvidene intervencijske poti."

- Besedilo 12. člena:

"12. člen

Kanalizacija

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

Odpadne in meteorne vode je treba odvajati v ločenem kanalizacijskem omrežju.

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

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

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

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

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

Novo predvideni objekti ovirajo odpadni kanal dimenzije 300 mm, ki poteka vzporedno s potokom Glinščice, ter padavinski kanal dimenzije 1100 mm, ki poteka preko obravnavanega območja iz ceste VIII. Kanala je potrebno prestaviti skladno s projektno nalogo št. 2908 K, JP VO – KA.

Teren na obravnavanem območju ne omogoča ponikanja padavinske vode."

- Besedilo 13. člena:

"13. člen

Elektroenergetsko omrežje

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

- Besedilo 14. člena:

"14. člen

Telekomunikacijsko omrežje

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

- Besedilo 15. člena:

"15. člen

Plinovodno omrežje

Pri načrtovanju novih objektov je potrebno upoštevati obstoječe plinovodno omrežje v smislu ustreznih odmikov novogradenj od obstoječega plinovodnega omrežja.

Zemeljski plin je možno uporabljati za ogrevanje, hlajenje, pripravo tople sanitarne vode, kuhanje in tehnologijo.

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

~~Pred izdelavo PGD, PZI projektne dokumentacije~~ **pridobitvijo gradbenega dovoljenja** je treba izdelati programsko rešitev oskrbe s plinom novo predvidenih objektov."

- Besedilo 17. člena:

"17. člen

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

~~Eno izvedbeno celoto (izvedbeno~~ **Izvedbeno celoto A)** predstavlja izvedba osrednjega dela parka ~~na parceli~~ **južno od** vrtnarije Herzmansky, severnega objekta na zemljiščih Ars inženiringa, ~~(Š I)~~ z dostopom, parkirišči in športnim igriščem na mestnih zemljiščih, ~~ter~~

~~ureditev zelenih površin ob Glinščici. Ta izvedbena celota se lahko izvede v dveh fazah, 1A in 1B 2A, ki sta lahko v različnem vrstnem redu. Prvo izvedbeno celoto pomeni objekt 1 s protipoplavnimi ureditvami in potezo ob vodotoku ter z začasnim parkiriščem, ali pa najprej osrednji parkovni del z delom~~

Izvedbeno celoto B predstavlja gradnja objekta Š II, ureditev dostopov, dela parkirišč in novim vstopom v vrtnarijo.

~~Drugo izvedbeno celoto predstavlja izgradnja objekta 2, ureditev dostopov, otroškega igrišča ter ureditev predvidenih zelenih površin na zasebnih parcelah na skrajnem južnem delu območja. Sočasno s to izvedbeno celoto se zgradi tudi vse predvidene parkirne površine,~~
ki je istočasno prva faza te izvedbene celote. Druga faza pa je izvedbena celota funkcionalna enota B2, ki predstavlja ureditev parkirišča in športnih igrišč. Faznost je lahko v obrnjenem vrstnem redu ali istočasna. Izvedbena celota C predstavlja zaokroženo izvedbeno celoto in se izvede istočasno. Ostale izvedbene celote so enovite celote, vendar posegi znotraj le teh niso fazno omejeni."

- Besedilo 18. člena:

"18. člen

Ureditveni načrt za je stalno na vpogled pri:

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

- Besedilo 19. člena:

"19. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določbe Odloka o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V3 Vič (Uradni list SRS, št. 6/88, 18/88 in Uradni list RS, št. 40/92, 49/96, 63/99; ~~in~~ 98/99), ki se nanašajo na območje urejanja VR 3/2 **Rožna dolina."**

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

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

Pripravila:
Marina Lekič, univ. dipl. inž. arh.

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