



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306 10-10 , = 306-12-14

Številka: 350-47/05-11
Datum: 18. 4. 2007

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
M E S T N I S V E T

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA**
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

PRIPRAVIL: **Mestna uprava Mestne občine Ljubljana, Oddelek za urbanizem**

NASLOV: **Predlog Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most**

POROČEVALCA: **Načelnik Oddelka za urbanizem**
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Službe za področje lokacijskih načrtov in preno
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.
Po pooblastilu župana vodja Oddelka za gospodarjenje z
zemljišči
Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh.

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

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 99. in 104. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) 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 2007 sprejel

O D L O K

o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Odlok o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most, (v nadaljevanju: zazidalni načrt), ki vsebuje:

- ureditveno območje zazidalnega načrta,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji,
- zasnove projektnih rešitev prometne, energetske in druge komunalne infrastrukture ter obveznost priključevanja nanjo,
- rešitve in ukrepe za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve ter druge pogoje in zahteve za izvajanje zazidalnega načrta,
- podlage za odmero komunalnega prispevka.

2. člen (prostorske ureditve, ki se načrtujejo z zazidalnim načrtom)

Z zazidalnim načrtom se predvidi prostorska ureditev dela območja urejanja VS 6/1 Dolgi most, določijo pogoji gradnje večstanovanjskih stavb, poslovno - stanovanjskega objekta, niza enostanovanjskih objektov, posegov v območju obstoječe pozidave, ureditev utrjenih površin, zelenih površin in otroškega igrišča ter gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

3. člen (sestavni deli zazidalnega načrta)

Sestavni deli zazidalnega načrta so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- | | |
|--|----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora: | |
| 1.1 Izsek iz dolgoročnega plana s prikazom območja zazidalnega načrta | M 1:5000 |
| 1.2 Načrt členitve površin s prikazom površin namenjenih javnemu dobru | M 1:2000 |
| 2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije: | |
| 2.1 Načrt ureditvenega območja na geodetskem načrtu | M 1:500 |
| 2.2 Načrt ureditvenega območja na katastrskem načrtu | M 1:500 |

2.3 Načrt vplivnega območja	M 1:500
2.4 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu	M 1:500
2.5 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu	M 1:500
3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor	
3.1 Zazidalna situacija na geodetskem načrtu	M 1:500
3.2 Zazidalna situacija na katastrskem načrtu	M 1:500
3.3 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin	M 1:500
3.4 Značilni prerezi	M 1:500
3.5 Prometno - tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti	M 1:500
3.6 Zbirni načrt komunalno - energetskih napeljav	M 1:500

4. člen **(priloge zazidalnega načrta)**

Priloge zazidalnega načrta so:

1. Povzetek za javnost
2. Obrazložitev in utemeljitev zazidalnega načrta
3. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
4. Spis postopka priprave in sprejemanja zazidalnega načrta
5. Seznam upoštevanih aktov in predpisov
6. Program opremljanja zemljišč za gradnjo
7. Strokovne podlage

5. člen **(izdelovalec zazidalnega načrta)**

Zazidalni načrt je izdelal 3NOM d.o.o. Ljubljana, Slovenska c. 58, pod št. projekta 2005/7 z datumom januar 2006.

Program opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most, ki je priloga št. 6 iz 4. člena tega odloka, je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod št. projekta 6017 z datumom januar 2007.

II. UREDITVENO OBMOČJE ZAZIDALNEGA NAČRTA

6. člen **(ureditveno območje zazidalnega načrta)**

Obseg

Ureditveno območje zazidalnega načrta zajema prostorske enote PE 1, PE 2, PE 3, PE 4 in cestna odseka C1 in C2 v severozahodnem delu območja urejanja VS 6/1 Dolgi most.

Zazidalni načrt obsega naslednja zemljišča v k.o. Vič:

2050/1-del, 2050/2-del, 2050/3-del, 2050/4-del, 2050/5-del, 2050/6-del, 2050/7-del, 2050/8-del, 2050/19-del, 2050/20-del, 2051/1, 2051/2-del, 2051/3, 2051/4, 2051/5, 2051/6, 2051/7, 2051/8, 2051/9, 2052/1, 2052/5, 2052/6, 2052/7, 2052/8, 2052/9, 2052/10, 2052/11, 2052/12, 2052/13, 2052/14, 2052/15, 2052/16, 2052/17, 2052/18, 2052/19, 2052/20, 2052/21, 2052/22, 2053/7-del, 2053/11-del, 2066/3-del, 2087/5-del, 2088-del, 2089-del, 2091/1, 2091/2, 2091/3-del, 2091/4, 2091/5-del, 2092/45-del, 2094/2-del, 2094/4-del, 2094/5-del, 2094/6-del, 2094/8-del.

Površina ureditvenega območja znaša 1 ha 45 a 87 m².

Obseg ureditvenega območja je razviden iz grafičnega načrta št. 2.2. »Načrt ureditvenega

območja na katastrskem načrtu«.

Meja

Meja ureditvenega območja zazidalnega načrta poteka v k.o. Vič. Prične se na jugozahodnem delu območja v točki št. 1 na parceli št. 2050/8, od koder poteka proti severu do točke št. 17 na parc. št. 2050/1. Od točke št. 17 do točke št. 20 poteka meja proti severovzhodu po parceli št. 2051/2, nato spremeni smer proti jugu in poteka po vzhodni meji parcele št. 2051/2.

V točki št. 21 meja spremeni smer in poteka proti vzhodu do točke št. 34, po severni meji parcel št. 2052/1, 2053/7, prečka Cesto v Zgornji Log, parcela št. 2066/3 in v nadaljevanju poteka preko parcele št. 2087/5.

Od točke št. 34 do točke št. 48 meja poteka v krožnem loku proti jugovzhodu, prečka Podvozno pot, parcela št. 2088 in parceli št. 2089, 2091/5.

V točki št. 48 meja ureditvenega območja zazidalnega načrta spremeni smer proti severovzhodu in poteka po zahodni meji parcel št. 2091/1, 2091/2. V točki št. 50 spremeni smer proti severu in poteka po zahodni meji parcel št. 2091/2, 2091/3.

Od točke št. 52 do točke št. 54 poteka meja proti vzhodu, preko parcele št. 2091/3, nato spremeni smer proti jugu do točke št. 62, po vzhodni meji parcel št. 2091/3, 2091/4.

Od točke št. 62 do točke št. 72 poteka meja ureditvenega območja proti jugovzhodu, preko parcel št. 2094/4, 2094/2, nato spremeni smer proti jugu do točke št. 74, kjer poteka po delu vzhodne meje parcele št. 2094/2, prečka Podvozno pot, vzhodna meja parcele št. 2094/6.

V nadaljevanju poteka meja proti severovzhodu do točke št. 100, preko parcel št. 2094/5, 2094/8, 2094/6, 2088, 2092/45 in po južnem delu parcel št. 2088, 2087/5, nato spremeni smer in poteka proti vzhodu do točke št. 106, preko parcele št. 2087/5, prečka Cesto v Zgornji Log, parcela št. 2066/3 in v nadaljevanju preko parcel št. 2053/7, 2053/11.

Do točke št. 129 poteka po vzhodni meji parcel št. 2052/5, 2052/7, 2052/9, 2052/10, 2052/12, 2052/13, 2052/16, 2052/17, 2052/18, 2052/21, 2052/22, nato spremeni smer in poteka po južni meji parcel št. 2052/22, 2051/1 do izhodiščne točke št. 1.

Meja ureditvenega območja je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije. Meja območja zazidalnega načrta je razvidna iz grafičnega načrta št. 2.5 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

Prostorske enote

Razmejitev prostorskih enot je razvidna iz grafičnega načrta št. 2.5 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

7. člen (vplivno območje)

Vplivno območje v času gradnje obsega naslednja zemljišča v k.o. Vič:

2050/1-del, 2050/2-del, 2050/3-del, 2050/4-del, 2050/5-del, 2050/6-del, 2050/7-del, 2050/8-del, 2050/19-del, 2050/20-del, 2051/1, 2051/2-del, 2051/3, 2051/4, 2051/5, 2051/6, 2051/7, 2051/8, 2051/9, 2052/1, 2052/5, 2052/6, 2052/7, 2052/8, 2052/9, 2052/10, 2052/11, 2052/12, 2052/13, 2052/14, 2052/15, 2052/16, 2052/17, 2052/18, 2052/19, 2052/20, 2052/21, 2052/22, 2053/7-del, 2053/11-del, 2066/3-del, 2087/5-del, 2088-del, 2089-del, 2091/1, 2091/2, 2091/3-del, 2091/4, 2091/5-del, 2092/45-del, 2094/2-del, 2094/4-del, 2094/5-del, 2094/6-del, 2094/8-del.

V času obratovanja bodo vplivi novogradnje na varnost pred požarom, hrupom, na higiensko in zdravstveno zaščito, na varnost pri uporabi, na hrup in na osončenje bivalnih prostorov obstoječih stanovanjskih objektov v normativnih okvirih.

Vplivno območje je razvidno iz grafičnega načrta št. 2.3 - »Načrt vplivnega območja«.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR S PRIKAZOM VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI,

8. člen **(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)**

Namembnost

Prostorska enota PE 1

Poslovno stanovanjska stavba:

pritličje je nestanovanjsko, z največ tremi lokali in pomožnimi prostori, dopustna je umestitev naslednjih dejavnosti: trgovina na drobno, mirne storitvene dejavnosti, gostinska dejavnost ni dovoljena,

prvo nadstropje je stanovanjsko, z največ tremi stanovanji.

Niz stanovanjskih stavb:

štiri enostanovanjske enote s pripadajočimi parkirnimi nadstrešnicami.

Prostorska enota PE 2

Večstanovanjski stavbni sklop:

pritličje je namenjeno parkiranju in pomožnim prostorom,

prva in druga etaža sta stanovanjski, z maksimalno 30 neprofitnimi stanovanji.

Prostorska enota PE 3

Dva večstanovanjska stavbna sklopa:

pritličje je namenjeno parkiranju in pomožnim prostorom,

prva in druga etaža sta stanovanjski, z maksimalno 40 stanovanji.

Prostorska enota PE 4

Območje je namenjeno javni zeleni površini in komunalni ter energetske infrastrukturi.

Prostorski enoti C 1 in C 2

Površine so namenjene za ureditev prometne in komunalne infrastrukture.

Zazidalna zasnova

Ureditveno območje zazidalnega načrta se deli na šest prostorskih enot:

PE 1 - površine za gradnjo poslovno stanovanjske stavbe in niza stanovanjskih stavb,

PE 2 - površine za gradnjo večstanovanjskega stavbnega sklopa,

PE 3 - površine za gradnjo dveh večstanovanjskih stavbnih sklopov,

PE 4 – površine za ureditev zelenice,

C 1 – površine, namenjene rekonstrukciji ceste (Podvozna pot),

C 2 – površine, namenjene gradnji ceste (cesta Za progo).

Prostorska enota PE 1

Je sestavljena iz poslovno stanovanjske stavbe in niza stanovanjskih stavb.

Poslovno stanovanjska stavba je locirana na južnem delu PE1 in je predvidena kot stavba s pritličjem (lokali) in nadstropjem (stanovanja).

Niz stanovanjskih stavb ob skupni dovozni poti tvorijo štiri enostanovanjske enote s pripadajočimi parkirnimi nadstrešnicami (posamezno enoto predstavlja stanovanjska stavba, parkirna nadstrešnica in bivalni vrt).

Prostorska enota PE 2

Predvidena je gradnja stavbnega sklopa, ki ga tvorijo osnovna, pritlična stavba, namenjena parkiranju ter tri večstanovanjske dvoetažne lamele, postavljene na osnovno stavbo.

Prostorska enota PE 3

Predvidena je gradnja dveh stavbnih sklopov. Vsak sklop tvorijo osnovna, pritlična stavba, namenjena parkiranju ter dve večstanovanjski dvoetažni lameli, postavljeni na osnovno

stavbo.

Prostorska enota PE 4

Predvidena je ureditev javne zelenice, zbirnega mesta ločenih odpadkov ter gradnja trafo postaje.

Regulacijske omejitve

Posegi v prostor morajo upoštevati naslednje regulacijske omejitve:

- regulacijska linija (RL) omejuje površine v javni rabi, ki so dostopne vsakomur pod enakimi pogoji, od površin v nejavni rabi.
- gradbena meja (GM) je linija, ki je novogradnje ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost. Gradbena meja se lahko preseže do 1,5 m z nadstreški in zidovi za zaščite vhodov, pri postavitvi medsosedskih ograj in ureditvi dostopov, klančin ter dvigal za invalide.
- gradbena linija (GL) je linija, ki se jo morajo dotikati fasade novogradenj, ki se gradijo na zemljiščih ob tej liniji. Dovoljeni so le manjši zamiki delov fasade.

Zasnova zunanje ureditve

Prostorska enota PE 1

Predvidena je ureditev bivalnih vrtov vzhodno od niza stanovanjskih stavb. Ostale zunanje površine se uredijo kot skupne zelenice in tlakovane površine.

Prostorski enoti PE 2 in PE 3

na strehi osnovne, pritlične stavbe so med večstanovanjskimi lamelami predvideni skupni zeleni atriji. Ostale zunanje površine na nivoju terena se uredijo kot zelenice in kot tlakovane površine.

Na površini, ki je locirana med prostorskima enotama PE 2 in PE 3, je predvideno skupno otroško igrišče.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 3.1 »Zazidalna situacija na geodetskem načrtu« in št. 3.2 »Zazidalna situacija na katastrskem načrtu«.

9. člen (pogoji za posege na obstoječih objektih)

V prostorskih enotah C 1 in C 2 so dovoljene odstranitve objektov.

10. člen (pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

V PE 1, PE 2, in PE 3 je dovoljena gradnja samo tistih enostavnih objektov, ki so načrtovani v zazidalnem načrtu.

11. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

Prostorska enota PE 1

Poslovno stanovanjska stavba in niz stanovanjskih stavb sta dvoetažna, z ravno streho ali enokapnico v naklonu do 10 stopinj. Severne fasade so brez okenskih in drugih odprtin. Parkirna nadstrešnica za dva avtomobila ima pohodno streho – teraso nadstropne etaže.

Med bivalnimi vrtovi niza stanovanjskih stavb in nadstrešnicami so lesene ograje ali žive meje višine do 2 m.

Atrij poslovno stanovanjske stavbe je ograjen z živo mejo višine do 1 m.

Prostorski enoti PE 2 in PE 3

Pritličje stavbnih sklopov (pritlična parkirna stavba) je oblikovano kot skupna baza večstanovanjskim lamelam in njihovim zunanjim površinam. Fasada je delno transparentna.

Večstanovanjske, dvoetažne lamele so vzporedno postavljene na pritličju stavbnega sklopa. Vsaka od njih je avtonomni objekt s svojim vhodom iz parkirne etaže v pritličju. V spodnji etaži se stanovanja odpirajo preko lož v skupni zeleni atrij. Lože imajo tudi zgornja stanovanja.

Strehe so ravne ali enokapne v naklonu do 10 stopinj. Zunanje površine nad pritlično parkirno stavbo so pohodna terasa z zelenico.

12. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

V prostorski enoti PE 1 so utrjene površine skupnih dovozov in parkirnih mest členjene z uporabo različnih tlakov. Zelenice so zasajene z drevjem, zbirna mesta za komunalne odpadke in zbirno mesto ločenih odpadkov so ograjeni z živo mejo, višine do 2 m. Ograje so žive meje višine 1 m.

Zelenice nad parkirno etažo v prostorskih enotah PE 2 in PE 3 so delno utrjene, delno zelene površine (raščen teren) z drevjem in grmovnicami. Te površine so povezane z otroškim igriščem. Otroško igrišče je opremljeno z igrali, klopmi, koši za smeti in drugo urbano opremo. Zasnovano je tako, da se po izgradnji obeh prostorskih enot združi v funkcionalno in oblikovno celoto.

Ob cesti Za progo so med vzdolžnimi parkirnimi mesti zasajena drevesa po enotni hortikulturni zasnovi. Za preprečevanje parkiranja izven parkirnih površin se uporabi ustrezna sredstva, kot so zasaditve in višinske ovire, vse kot sestavni del celovite oblikovalske rešitve.

Ureditev zunanjih površin je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3 »Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin«.

13. člen (lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Gabariti objektov

Prostorska enota PE 1

Tlorisni gabariti

Niz stanovanjskih stavb:

- stanovanjska enota: 5,8 m x 10,5 m,
- nadstrešnica: 5,0 m x 5,2 m.

Poslovno stanovanjska stavba:

- pritličje: 5,5 m x 18,6 m,

- nadstropje: 7,0 m x 18,6 m.
- V dimenzijah so upoštevane tudi zunanje stopnice in zunanji hodnik v nadstropju.

Višinski gabariti

Niz stanovanjskih stavb:

- višina slemena strehe: 7,5 m,
- absolutna kota pritličja: +296,50 m.

Poslovno stanovanjska stavba :

- višina slemena strehe: 8,0 m,
- absolutna kota pritličja: +296,50 m.

Prostorska enota PE 2

Tlorisni gabariti

Stavbni sklop:

- parkirna stavba, brez zunanjega stopnišča in nadstreškov vhoda: 56,0 m x 38,0 m,
- večstanovanjske stavbe, brez zunanjih stopnišč: 11, 5 m x 38,0 m.

Preseganje tlorisnega gabarita je dopustno pri zunanjih stopniščih in nadstreških vhoda.

Višinski gabariti

Parkirna stavba:

- višina strehe - pohodne terase z zelenico: 3,0 m,
- absolutna kota pritličja: +296,20 m.

Večstanovanjske stavbe:

- višina strehe: 6,5 m nad parkirno stavbo.

Prostorska enota PE 3

Tlorisni gabariti

Posamezen stavbni sklop:

- parkirna stavba: 35,0 m x 38,0 m,
- večstanovanjske stavbe: 11,5 m x 38,0 m.

Preseganje tlorisnega gabarita je dopustno pri zunanjih stopniščih in nadstreških vhoda.

Višinski gabariti

Parkirna stavba:

- višina strehe - pohodne terase z zelenico: 3,0 m,
- absolutna kota pritličja: +296,20m.

Večstanovanjske stavbe:

- višina strehe: 6,50m nad parkirno stavbo.

Kapacitete objektov, maksimalno

Prostorska enota PE 1

- | | |
|---|--------|
| - bruto etažna površina niza stanovanjskih stavb (brez nadstrešnic) | 500 m2 |
| število stanovanjskih enot: | 4 |
| - bruto etažna površina poslovno stanovanjske stavbe | |
| (brez zunanjih hodnikov in zunanjih stopnišč): | 200 m2 |
| število stanovanjskih enot: | 3 |

Prostorska enota PE 2

- | | |
|--|---------|
| - bruto etažna površina parkirne stavbe | 2100 m2 |
| - bruto etažna površina večstanovanjskih stavb | 2700 m2 |
| od tega je minimalno 20% odprtih stanovanjskih površin: zunanjih hodnikov, | |

- stopnišč in lož	
- število stanovanjskih enot:	30
Prostorska enota PE 3	
- bruto etažna površina parkirnih stavb,	2650m ²
- bruto etažna površina večstanovanjskih stavb	3600m ²
od tega je minimalno 20% odprtih stanovanjskih površin: zunanjih hodnikov, stopnišč in lož	
- število stanovanjskih enot:	40

IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE IN DRUGE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NANJO

14. člen (pogoji za prometno urejanje)

Splošni pogoji

Vse prometne površine so utrjene za vožnjo motornih vozil do 9 ton osnega pritiska. Površine vozišč so utrjene z betonskim, kamnitim oziroma asfaltnim tlakovanjem.

Glavni dostopi do objektov, primarne peš površine, parkirni prostori in ostale površine in objekti morajo biti urejeni tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

Potrebno število parkirnih mest je določeno na podlagi naslednjih izhodišč:

- 2 parkirni mesti na stanovanje, od tega 10 % za kratkotrajno parkiranje na nivoju terena,
- 1 parkirno mesto in 10 % za obiskovalce na 30 m² neto poslovne, prodajne ali druge nestanovanjske površine.

Prostorska enota C1

Namenjena je rekonstrukciji obstoječe Podvozne poti.

Predviden prečni prerez Podvozne poti je:

- 5,00 m vozišče za mešani motorni in kolesarski promet,
- 1,60 m širok obojestranski hodnik za pešce.

Pločnik za pešce bo z dvignjenim robnikom ločen od motornega prometa.

Prostorska enota C2

Namenjena je gradnji cestnega odseka ceste Za progo, od Ceste v Zgornji Log do že načrtovane povezave v podaljšku Ramovšove ulice (Zahodne ceste). Cestni odsek ima predvidene tri asfaltna grbine za umirjanje prometa.

Predviden prečni prerez ceste Za progo je:

- 5,50 m vozišče za mešani motorni in kolesarski promet,
- 2,50 m pas za vzdolžno, enostransko parkiranje,
- 1,60 m širok obojestranski hodnik za pešce.

Pločnik za pešce bo z dvignjenim robnikom ločen od motornega prometa.

Prostorska enota PE 1

Prometno se bo navezovala na Podvozno pot z neprednostnim priključkom širine 6 m.

Na skupni prometni površini je predvidena ureditev z mešanim in umirjenim prometom.

Mirujoči promet

Niz stanovanjskih stavb ima v sklopu gradbene parcele parkirne nadstrešnice z 2 parkirnimi mesti. Skupna parkirna površina z minimalno 10 parkirnimi mesti je namenjena kratkotrajnemu parkiranju za območje prostorske enote in parkiranju uporabnikov poslovno

stanovanjske stavbe, od tega je vsaj 1PM urejeno za invalide.

Prostorski enoti PE 2 in PE 3

Prometno se bosta navezovali na cesto Za progo. Uvozi in izvozi v parkirno garažo bodo široki 6 m.

Mirujoči promet

Parkiranje za stavbne sklope je urejeno v pritlični parkirni garaži, kratkotrajnemu parkiranju so namenjena vzdolžna parkirna mesta ob cesti Za progo.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.5: »Prometno - tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

15. člen **(pogoji za komunalno in energetske urejanje)**

Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječo in predvideno komunalno in energetske infrastrukturo po pogojih pristojnih nosilcev urejanja prostora;
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje. Upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetske vodov in naprav;
- v primeru, ko potek po javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javne komunalne in energetske infrastrukture na njegovem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- gradnja komunalnih in energetske naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev, in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega oziroma energetske voda po izdelanih idejnih rešitvah za ureditveno območje;
- obstoječo komunalno in energetske infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

Kanalizacijsko omrežje

Prostorska enota PE 1

Javno kanalizacijsko omrežje je izvedeno v ločenem sistemu in poteka vzdolž Podvozne poti. PE 1 se bo priključila na javni kanal z novim javnim kanalskim odsekom, ki bo potekal od priključitve na Podvozni cesti proti severu, vzporedno z objekti do končnega jaška ob parcelni meji PE 1. Nov javni kanalski odsek bo odvajal komunalne odpadne (DN 250) in padavinske (DN 300) vode za niz štirih enostanovanjskih stavb in poslovno stanovanjsko stavbo (tri stanovanjske enote in trije lokali). Interni stanovanjski priključki teh objektov se bodo direktno priključevali na nov odsek javne kanalizacije in se zaključijo z revizijskimi jaški ob samih objektih.

Obstoječi javni kanal, ki poteka po Podvozni poti, spremeni smer na koncu PE 1 proti severu do odcepa, kjer prečka potok Mali graben in se nanj priključuje še severna veja javnega kanala komunalnih odpadnih vod. Ta javni kanal deloma poteka po območju prostorske enote PE 1, zato ga bo potrebno prestaviti in tako zagotoviti primeren odmik od novih objektov.

Prostorska enota PE 2

Javno kanalizacijsko omrežje je izvedeno v ločenem sistemu, v enakem sistemu se izvedejo

tudi interni stanovanjski priključki. Stavbni sklop v PE 2 je sestavljen iz treh stavb po deset stanovanjskih enot, priključki se izvedejo ločeno za vsako stavbo.

Za severno stavbo je bil že izveden interni priključek, ker se spreminja zasnova pozidave, se priključek ločenega sistema skrajša na potek od javnega kanala do parcelne meje, odvajal bo odpadne komunalne (DN 250) in padavinske vode (DN 300) za deset stanovanjskih enot. Nov ločen priključek se predvidi za srednjo stavbo in bo potekal od javnega kanala do priključnega revizijskega jaška pred parcelno mejo, odvajal bo odpadne komunalne (DN 250) in padavinske vode (DN 300) za deset stanovanjskih enot.

Prav tako se predvidi nov ločen priključek za južno stavbo, potekal bo od javnega kanala do priključnega revizijskega jaška pred parcelno mejo, odvajal bo odpadne komunalne (DN 250) in padavinske vode (DN 300) za deset stanovanjskih enot.

Prostorska enota PE 3

Javni kanal ločenega sistema poteka po cesti Za progo. V PE 3 se nahajata dva stavbna sklopa z dvema stavbama po deset stanovanjskih enot, za vsako stavbo je potrebno izvesti interni kanalizacijski priključek.

Za severni stavbni sklop sta tako predvidena dva priključka. Za stavbo na severu bo potekal od javnega kanala do priključnega revizijskega jaška pred parcelno mejo, odvajal bo odpadne komunalne (DN 250) in padavinske vode (DN 300) za deset stanovanjskih enot. Priključek za stavbo na jugu je že izveden, ker pa se spreminja zasnova pozidave, se priključek ločenega sistema skrajša na potek od javnega kanala do parcelne meje, odvajal bo odpadne komunalne (DN 250) in padavinske (DN 300) vode za deset stanovanjskih enot.

Tudi za južni stavbni sklop sta predvidena dva priključka. Za stavbo na severu bo potekal od javnega kanala do priključnega revizijskega jaška pred parcelno mejo, odvajal bo odpadne komunalne (DN 250) in padavinske vode (DN 300) za deset stanovanjskih enot. Priključek za stavbo na jugu se izvede na južni strani stavbnega sklopa, potekal bo od javnega kanala do priključnega revizijskega jaška pred parcelno mejo, odvajal bo odpadne komunalne (DN 250) in padavinske vode (DN 300) za deset stanovanjskih enot.

Vodovodno omrežje

Za varno oskrbo območja VS6/1 z vodo je treba v severni smeri, do navezave na primarni vodovod PVC d 400, ki je položen vzdolž Tržaške ceste, zgraditi povezovalni vodovod. Trasa povezovalnega vodovoda je predvidena v podaljšanju vodovoda, načrtovanega za oskrbo prostorske enote PE1 z vodo v severni smeri, ali kot gradnja vodovoda v severnem podaljšku Ceste v Zgornji log.

Prostorska enota PE 1

Javno vodovodno omrežje (NL DN 100) poteka po južni strani Podvozne poti, kamor se bo navezala severna veja vodovoda (NL DN 100), ki bo potekala po zahodnem delu prostorske enote PE 1. Posamezne enote niza štirih eno stanovanjskih stavb se bodo na ta vodovod priključevale direktno in se tako oskrbovale s pitno, sanitarno in požarno vodo. Poslovno - stanovanjska stavba bo imela ločen vodovodni priključek, ki se bo prav tako priključeval na javni vodovod, ki poteka po Podvozni cesti. Na severnem območju prostorske enote PE 1 se bo moral izvesti talni hidrant, zaradi ustrezne pokritosti območja v primeru požara.

Prostorski enoti PE 2 in PE 3

Javno vodovodno sekundarno omrežje (NL DN 100) že poteka po cesti Za progo, kamor bodo direktno navezani posamezni priključki novih objektov. Objekti se bodo oskrbovali s pitno, sanitarno in požarno vodo. Del izvedenega vodovoda je treba, skupaj s končnim hidrantom, ukiniti in izkopati. Ohrani se samo veja, ki poteka po severnem delu otroškega igrišča.

Plinovodno omrežje

Prostorska enota PE 1

Zemeljski plin je predviden kot vir energije za ogrevanje prostorov in sanitarne vode, hlajenje in kuhanje. Javni plinovod poteka po Podvozni cesti, kamor bo priključen skupinski priključek objektov. Skupinski priključek bo potekal severno do Podvozne poti, ob zahodnih fasadah objektov. Posamezni priključki se bodo pravokotno navezovali na skupinskega. Vse povezave in povečave plinovodov je treba izvesti v času izven ogrevalne sezone.

Prostorski enoti PE 2 in PE 3

Zemeljski plin je predviden kot vir energije za ogrevanje prostorov in sanitarne vode, hlajenje in kuhanje. Javni plinovod bo potekal po zahodnem delu vozišča ceste Za progo, kamor bodo priključeni obstoječi in novi objekti. Vse povezave in povečave plinovodov je treba izvesti v času izven ogrevalne sezone.

Elektroenergetsko omrežje

Prostorska enota PE 1

Območje se bo napajalo z električno energijo z nove TP, locirane na skrajnem severnem delu območja. Električni kabel bo potekal po cesti Za progo in po Podvozni poti. Enostanovanjske stavbe bodo imele skupinski priključek na povozni površini pred objekti. Poslovno stanovanjska stavba bo imela svoj ločen električni priključek neposredno s Podvozne poti.

Prostorski enoti PE 2 in PE 3

Območje se bo napajalo z električno energijo z nove TP, locirane v delu prostorske enote PE 4. Povezovalna trasa bo prečkala cesto Za progo, pravokotno na enoto PE 2 in bo nato potekala vzporedno z zahodno fasado posameznih stavbnih sklopov. Zaradi lažjega vzdrževanja in upravljanja z električnimi vodi se priključuje vsaka večstanovanjska lamela ločeno- predvidoma po 10 stanovanj na priključek.

Telekomunikacijsko omrežje in kabelsko komunikacijski sistem

Prostorska enota PE 1

Del obstoječega telekomunikacijskega (TK) omrežja in kabelsko komunikacijskega sistema (KKS), ki poteka v cesti Podvozna pot, se ukine in prestavi v pločnik. Nov javni vod bo potekal ob severnem robu Podvozne poti, in se bo navezoval na obstoječe TK in KKS omrežje. Posamezne enostanovanjske stavbe imajo skupinski priključek, izveden v jašku na zahodni strani uvoza v območje. Poslovno stanovanjska stavba ima priključek izveden v jašku na vzhodni strani uvoza v območje.

Prostorski enoti PE 2 in PE 3

Ob južnem delu ceste Za progo bo zgrajena nova trasa TK in KKS omrežja in priključena na obstoječe omrežje, ki poteka po Cesti v Zgornji Log. Priključek za prostorsko enoto PE 2 se bo nadaljeval v smeri proti zahodu, do samega objekta. Priključek do prostorske enote PE 3 se bo nadaljeval proti jugu. Priključki na objekte bodo izvedeni v priključnih jaških, za vsak večstanovanjski stavbni sklop posebej. Na vzhodni strani prostorske enote PE 2 je treba obstoječe TK in KKS omrežje ukiniti.

Javna razsvetljava

Prostorska enota PE 1

Javna razsvetljava poteka po robu prostorske enote. Na funkcionalnih površinah novih objektov ni predvidena izvedba javne razsvetljave. Osvetlitev je treba izvesti v sklopu interne razsvetljave objektov.

Prostorski enoti PE 2 in PE 3

Nova trasa javne razsvetljave je predvidena ob robu pločnika ceste Za progo. Priključno mesto se bo izvedlo na križišču Ceste v Zgornji Log, Podvozne poti in ceste Za progo. Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.6 »Zbirni načrt komunalno – energetskih napeljav).

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

16. člen (varovanje okolja)

Splošno

V času gradnje je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov.

Varstvo vode in podzemne vode

Ureditveno območje zazidalnega načrta leži izven vodovarstvenega območja.

Vozne in parkirne površine se ustrezno vodotesno utrdijo in opremijo z lovilci olj. Na robovih se postavijo betonski ali kamniti robniki.

Prepovedano je izlivanje nevarnih kemikalij ali tekočih nevarnih odpadkov v tla, vode ali kanalizacijo.

Varstvo zraka

Novi objekti ne smejo prekomerno onesnaževati zraka.

Varstvo pred prekomernim hrupom

Ureditveno območje uvrščamo v III. stopnjo varstva pred hrupom, kjer je dovoljena mejna vrednost kazalcev hrupa 50 dBA ponoči in 60 dBA podnevi. Predpisane ravni hrupa je treba zagotoviti na objektih s pasivnimi - tehnično gradbenimi ukrepi, z boljšo zvočno izolativnostjo fasad in fasadnih odprtih ter z razporeditvijo varovanih prostorov.

Osončenje

Treba je zagotoviti osončenje bivalnih prostorov obstoječih in predvidenih stanovanjskih objektov: najmanj eno uro v času zimskega solsticija, najmanj tri ure v času pomladnega in jesenskega ekvinokcija in najmanj pet ur v času poletnega solsticija.

Odstranjevanje odpadkov

Investitorji so dolžni ravnati z odpadki, ki nastanejo v času odstranitve objektov, gradnje in obratovanja objektov, v skladu z veljavnimi predpisi o ravnanju z odpadki.

Mesto za zbiranje odpadkov mora biti urejeno v skladu z določbami Pravilnika o minimalnih pogojih za ureditev in določitev zbirnega in odjemnega mesta ter načinu za določanje velikosti in števila posod za zbiranje komunalnih odpadkov (Uradni list SRS, št. 40/86).

V prostorski enoti PE 1 je mesto za zbiranje odpadkov predvideno na tlakovani površini, zaščiteni z nadstreškom. Zbirno mesto mora biti locirano tako, da je omogočen neoviran

dostop za komunalna vozila.

V prostorskih enotah PE 2 in PE 3 morajo biti mesta za zbiranje odpadkov urejena znotraj objektov. Zbirna mesta morajo biti prezračevana, opremljena z električno razsvetljavo in s posebnim odtokom v kanalizacijo, ki mora biti opremljen z lovilcem olj.

V prostorski enoti PE 4 je na javni zelenici predvideno zbirno mesto ločenih odpadkov.

Zbirna in odjemna mesta za odpadke so razvidna iz grafičnega načrta št. 3.1 »zazidalna situacija na geodetskem načrtu«.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

17. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Splošne določbe

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti.

Intervencijske poti in površine

Izvedba intervencijskih poti za gasilska vozila mora biti skladna s standardom SIST DIN 14090. V PE 2 in PE 3 je intervencijska pot predvidena tudi v zelenici ob vzhodni meji ureditvenega območja, izvedena morajo biti na način, ki dopušča ozelenitev. Vse vozne površine morajo biti dimenzionirane na 10 t osnega pritiska.

Hidrantno omrežje

Požarna zaščita obstoječih in predvidenih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem.

Poplavna ogroženost

Pričakovana kota stoletne vode v prostorski enoti PE 1 je 296,3 m, v prostorskih enotah PE 2, PE 3 in PE 4 je 296,0 m. Ob izvedbi predvidenih ukrepov za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane bo ureditveno območje zazidalnega načrta varno pred poplavami s 100 - letno povratno vodo.

Obstoječi teren naj se pri gradnji le izravnava in ne nasipava.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.5 »Prometno - tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih pot« in št. 3.6: »Zbirni načrt komunalno - energetskih napeljav«.

VII. NAČRT PARCELACIJE

18. člen (načrt parcelacije)

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so priloga tega odloka.

Površine gradbenih parcel so:

PE1-1	P =	550 m ²
PE1-2	P =	226 m ²
PE1-3	P =	153 m ²
PE1-4	P =	155 m ²
PE1-5	P =	158 m ²
PE1-6	P =	172 m ²
PE2	P =	3690 m ²
PE3	P =	4602 m ²
PE4-1	P =	140 m ²
PE4-2	P =	30 m ²
C1	P =	982 m ²
C2	P =	3729 m ²

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 2.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu in št. 2.5 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

19. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

V ureditvenem območju zazidalnega načrta so površine, namenjene javnemu dobru:

- gradbena parcela PE 4-1 kot javna zelenica, ki obsega zemljišča parc. št. 2050/1-del, 2050/2-del, 2051/1-del, 2051/2-del, vse k.o. Vič;
- prostorska enota C1 (cestni odsek Podvozne poti) – celotna površina, ki obsega zemljišča parc. št. 2066/3-del, 2087/5-del, 2088-del, 2089-del, 2091/1-del, 2091/4-del, 2091/5-del, 2092/45-del, 2094/2-del, 2094/4-del, 2094/5-del, 2094/6-del, 2094/8-del, vse k.o. Vič;
- prostorska enota C2 (cestni odsek Za progo), ki obsega zemljišča parc. št. 2050/2-del, 2050/3-del, 2050/4-del, 2050/5-del, 2050/6-del, 2050/7-del, 2050/8-del, 2050/19-del, 2050/20-del, 2051/1-del, 2051/3-del, 2051/4-del, 2051/5-del, 2051/6-del, 2051/7-del, 2051/8-del, 2051/9-del, 2052/1-del, 2052/5-del, 2052/6-del, 2052/20-del, 2052/21-del, 2052/22, 2053/7-del, 2053/11-del, 2066/3-del, vse k.o. Vič.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE ZAZIDALNEGA NAČRTA

20. člen (etapnost gradnje)

Zazidalni načrt se lahko izvaja v več etapah. V posameznih prostorskih enotah PE 1, PE 2 in PE 3 je predvidena gradnja objektov, pripadajočih delov cestnih odsekov, komunalne ureditve in zunanje ureditve v eni, zaključeni fazi.

21. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov v vplivnem območju.

Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale v času gradnje, mora investitor sanirati. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

Investitorji načrtovanih prostorskih ureditev in Mestna občina Ljubljana lahko sklenejo urbanistično pogodbo, kjer se določi obveznosti investitorjev pri izvedbi objektov, ki so v javno korist.

22. člen

(podlaga za odmero komunalnega prispevka)

Podlage za odmero komunalnega prispevka iz Programa opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most:

- skupni stroški investicije v gradnjo komunalne infrastrukture lokalnega pomena so 851.008,78 EUR brez DDV, od tega se iz drugih virov zagotovi 171.215,51 EUR brez DDV za odkup zemljišč za rekonstrukcijo ceste C1, gradnjo povezovalnega vodovoda od Tržaške ceste do ureditvenega območja ZN, gradnjo plinovodnega omrežja v cesti Za progo in 71.753,84 EUR brez DDV za sofinanciranje dela stroškov investicije, ki pripadajo prostorski enoti PE2;
- obračunska območja investicije v gradnjo komunalne infrastrukture so:
 - obračunsko območje 1 zajema investicije za rekonstrukcijo ceste C1, gradnjo vodovodnega omrežja v prostorski enoti PE1, gradnjo kanalizacijskega omrežja v prostorski enoti PE1, prestavitev kanalizacijskega omrežja severno od prostorske enote PE1 in gradnjo plinovodnega omrežja v prostorski enoti PE1,
 - obračunsko območje 2 zajema investicije za gradnjo dela ceste C2 in pripadajoče javne razsvetljave, ki leži severno in zahodno od prostorske enote PE2 in PE3,
 - obračunsko območje 3 zajema investicije za prestavitev kanalizacijskega omrežja v prostorski enoti PE2 in PE3 in ureditev zelenice in ekološkega otoka v prostorski enoti PE4-1,
 - obračunsko območje 4 zajema investicije za gradnjo dela ceste C2 in pripadajoče javne razsvetljave, ki leži južno od prostorske enote PE3 in gradnjo podaljška ceste C2 do Ramovševe ceste;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako 18. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 18 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za gospodarjenje z zemljišči Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti za prostorski enoti PE1 in PE3 je 1, razen za parkirne stavbe oziroma etaže, za katere je določen faktor dejavnosti 0,5. Faktor dejavnosti za prostorsko enoto PE2 je 0,5. Za parkirne stavbe oziroma etaže je določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni;
- skupni obračunski stroški so 937.122,68 EUR brez DDV.

Izračun komunalnega prispevka:

- Komunalni prispevek za prostorsko enoto PE1 je 146.331,64 EUR brez DDV,

komunalni prispevek za prostorsko enoto PE2 je 239.658,52 EUR brez DDV, komunalni prispevek za prostorsko enoto PE3 je 477.297,87 EUR brez DDV.

- Komunalni prispevek za območje zahodno od ceste Za progo je za objekt na zemljišču s parc. št. 2050/8 k.o. Vič in za objekte severno od te parcele, za vsak objekt v tem območju 6.618,53 EUR brez DDV in se nanaša na gradnjo dela ceste C2 in pripadajočo javno razsvetljavo.
- Komunalni prispevek za območje zahodno od ceste Za progo je za objekt na zemljišču s parc. št. 2050/9 v k.o. Vič in za objekte južno od te parcele, za vsak objekt v tem območju 1.585,32 EUR brez DDV in se nanaša na gradnjo dela ceste C2 in pripadajočo javno razsvetljavo ter gradnjo podaljška ceste C2 do Ramovševe ceste.

23. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Tlorisni gabariti objekta:

V prostorski enoti PE 1 lahko velikost objekta odstopa do $\pm 0,5$ m, v prostorskih enotah PE 2 in PE 3 do $\pm 1,0$ m.

Višinski gabarit objekta:

Odstopanja so lahko do $\pm 0,5$ m.

Višinska regulacija terena

Odstopanja so lahko do $\pm 0,3$ m.

IX. KONČNE DOLOČBE

24. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi veljavnosti zazidalnega načrta)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja VS 6/1 Dolgi most (Uradni list RS, št. 13/90), ki veljajo za ureditveno območje tega zazidalnega načrta.

25. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti zazidalnega načrta)

Po izvedbi z zazidalnim načrtom predvidene prostorske ureditve so dovoljena tekoča in investicijska vzdrževalna dela na objektih in napravah, postavitve enostavnih objektov, skladno z 10. členom tega odloka, in sprememba rabe nestanovanjskih površin objektov skladno z 8. členom tega odloka.

26. člen

(vpogled zazidalnega načrta)

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

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

Priloga Spis postopka priprave in sprejemanja akta je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urbanizem.

27. člen

(uveljavitev)

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

Št:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

OBRAZLOŽITEV

PREDLOGA ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA UREJANJA VS 6/1 DOLGI MOST

I. UPOŠTEVANJE PRIPOMB, DANIH K OSNUTKU AKTA

I. I. PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

Osnutek Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most je bil javno razgrnjen v času od 16. junija 2006 do 17. julija 2006. Javna obravnava je bila 28. julija 2006.

V času javne razgrnitve je bilo podanih sedem pripomb:

- Štiri pripombe, ki ne vplivajo na oblikovanje odloka ter so nanje v nadaljevanju podana dodatna pojasnila.
- tri pripombe, ki so pri oblikovanju predloga delno ali v celoti upoštevane.

PRIPOMBA 1:

MESTNA OBČINA LJUBLJANA, ČETRTHA SKUPNOST VIČ, Svet Četrtni skupnosti Vič, Tibilisijska 22/a, 1000 Ljubljana

Svet Četrtni skupnosti Vič, Mestne občine Ljubljana je na svoji 14. izredni seji dne 28. junija 2006 osnutek Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most in sprejel naslednji sklep:

Svet Četrtni skupnosti Vič ne soglaša s predlagano gradnjo, dokler ne bo zgrajena cesta v nadaljevanju »zahodne ceste« (Ramovševe ulice) od Ceste v Zgornji log do Ceste za progo.

STALIŠČE:

Severozahodni del naselja VS 6/1 Dolgi most je še prometno neurejen. V veljavnem ZN iz leta 1990 predvidena nova cesta Za progo za prometno napajanje območja ni bila realizirana zaradi ovir pri pridobivanju zemljišč.

Sočasno s pripravo na izdelavo novega prostorskega dokumenta za pozidavo preostalih prostih površin je bilo pospešeno tudi urejanje te prometne povezave. Pridobljeno je zemljišče v severnem priključku na Cesto v Zgornji Log in v poteku ob prostorskih enotah PE2, PE3.

Za južni priključek je v postopku pridobivanje zemljišča na podlagi veljavnega zazidalnega načrta, ki se v tem delu ne spreminja. Izgradnja se bo urejala po do sedaj veljavnem zazidalnem načrtu.

PRIPOMBA 2:

MOL, ODDELEK ZA GOSPODARJENJE Z NEPREMIČNINAMI, Adamič – Lundrovo nabrežje 2/IV, 1000 Ljubljana

Posredujemo vam pripombe na osnutek Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most.

1. V osnutku Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most je dopolniti tako, da se tudi obstoječim zgradbam dovolijo višinski gabariti (pritličje + eno nadstropje + MANSARDA) skupne višine 7,6 m + 3 m = 10,6 m.
2. Preveriti ali imajo res vse obstoječe hiše višinske gabarite < 7,60 m.
3. V skladu s 1. in 2. točko ustrezno dopolniti obrazložitev osnutka Odloka.

STALIŠČE:

Pripomba ne upošteva na način, da se območje obstoječe stanovanjske gradnje, ki je del prostorske enote PE 4, izloči iz obravnavanega območja ZN in za območje obstoječe stanovanjske gradnje ostajajo v veljavi določila ZN iz leta 1990, ki med

drugim dovoljujejo vertikalni gabarit največ do P + 1 + izkoriščeno podstrešje.

V območju, ki ga je obravnaval osnutek ZN, so bili obstoječi objekti uvrščeni v prostorsko enoto PE 4.

Prostorska enota PE 4 je že pozidana s prostostoječimi eno in dvostanovanjskimi stavbami. Glede na določila veljavne zakonodaje v zvezi z vsebino zazidalnih (lokacijskih) načrtov bi bilo treba k vsakemu predvidenemu posegu določiti tudi vplivno območje in preveriti vplive, kar pa je glede na danes že nepoznane potrebe obstoječih objektov nemogoče, zato smo obravnavano območje zmanjšali in ga omejili le na območje predvidenih novih posegov. Za obstoječe objekte ostajajo v veljavi določila veljavnega ZN.

Obstoječi stanovanjski objekti so bili v ureditveno območje vključeni zaradi določitve pogojev pozidave na zemljiščih, ki v veljavnem ZN iz 1990 še niso bila obravnavana, to so zemljišča, ki prostorsko gledano sodijo k obstoječim stanovanjskim objektom kot dopolnilo, ta zemljišča so bila v območje urejanja VS 6/1 Dolgi most s spremembo dolgoročnega plana uvrščena kasneje. Ker je takih zemljišč na celotnem območju VS 6/1 Dolgi most še nekaj, bodo možni posegi obravnavani v okviru prostorskega reda MOL.

PRIPOMBA 3:

Nada Pirih, Puhtejeva 6, 1000 Ljubljana

Spodaj podpisana Nada Pirih, lastnica nepremičnine parc. št. 2052/13, 2052/14, 2052/15, 2052/16, 2052/18, 2052/19, 2052/20, 2052/21, 2051/6, 2051/7, 2051/8, 2051/9 k.o. Vič, vložek št. 1677, podajam v roku postopka javne razgrnitve sledeče pripombe oz. predloge:

- v 13. členu odloka naj se definira, da lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo pri izvedbi strehe v PE2 in PE3 dovoljujejo streho kot ravno streho ali kot enokapnico z maksimalnim naklonom 10°.

Obrazložitev: Pred izvedbo investicije in v postopku pridobivanja projektne dokumentacije je smiselno, da je dopustnih več primerljivih variant, ki naj bodo zajete v odloku.

- V 22. členu postopka naj se definira, da je dopustno odstopanje od načrtovanih rešitev PE2 in PE3 pri kapaciteti oz. količini stanovanj dovoljeno za $\pm 20\%$ ter pri bruto etažnih površinah za $\pm 5\%$

Obrazložitev: V letu 2008 bo povišan davek na dodano vrednost pri prodaji novih stanovanj in sicer iz obstoječe davčne stopnje 8,5% na novo davčno stopnjo 20%. Nedvomno bo to vplivalo tudi na obliko povpraševanja po novih stanovanjih, ker je na podlagi spremembe davčne stopnje davka na dodano vrednost pričakovati spremembo tudi v potrebah potencialnih kupcev. Težko je sedaj predvidevati, kakšne bodo potrebe po stanovanjih (ali večjih ali manjših) čez predvidoma dve leti, ko bo zadevna investicija zaključena. Iz tega razloga predlagam, da se vključi v odlok tudi možnost dopustnega odstopanja pri kapaciteti oz. količini stanovanj, pa tudi pri bruto etažnih površinah. Na načelni ravni je bila ta pobuda že diskutirana s predstavniki oddelka za urbanizem in predstavniki oz. pooblaščenca lastnice zemljišča ter načeloma tudi že usklajena oz. obstajali naj ne bi nikakršni zadržki za takšno dovoljeno odstopanje oz. tolerance, saj je le-ta omejena z maksimalnim številom parkirnih mest, ki jih je možno pri takšni zasnovi projektirati.

STALIŠČE:

Pripomba se delno upošteva:

- v 11. členu se na koncu poglavja 'Prostorski enoti PE2 in PE3' doda:

'Strehe so ravne ali enokapnice v naklonu do 10°, streha nad parkirno stavbo je pohodna terasa z zelenico';

- v 13. členu se gabariti in kapacitete objektov navedejo kot maksimalne

(kar pomeni, da so dopustne manjše dimenzije in kapacitete objektov ter število stanovanj, tlorisni gabariti so možni v okviru GM - gradbenih meja)

PRIPOMBA 4:

Iniciativni odbor spodaj podpisanih krajanov, Cesta v Zgornji log 18, 1000 Ljubljana (64 podpisov)

Spodaj podpisani stanovalci stanovanjske soseske na Dolgem mostu odločno nasprotujemo sprejetju osnutka Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS6/1 Dolgi most (v nadaljevanju: novi zazidalni načrt) in v času javne razgrnitve (rok za oddajo pripomb je 17.7.2006) podajamo pisne pripombe, ki se nanašajo na gradnjo objektov na prostorskih enotah PE 2 in PE 3:

- Gradnja večstanovanjskih objektov na območju zazidalnega načrta je nedopustna, saj prinaša prekomerno koncentracijo poselitve, možne konflikte v prostoru, predvsem pa močno poslabšanje dosedanjih bivalnih pogojev.
- Razgrnjen predlog zazidalnega načrta za del območja VS6/1 Dolgi most ni skladen z 91. členom Prostorskega reda Slovenije (Ur.l. RS št.122/04):
- Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom, naj ne posegajo spodaj opredeljenih vrednosti:
FZ – faktor zazidanosti gradbene parcele (razmerje med zazidano površino stavbe in celotno površino gradbene parcele) je za čista stanovanjska območja 0.4 oziroma za mešana območja 0.6
FI – faktor izrabe gradbene parcele (razmerje med bruto tlorisno površino vseh etaž nad terenom in celotno površino gradbene parcele) je za čista stanovanjska območja in mešana območja 1.2.
Z – faktor zelenih površin (razmerje med površino gradbene parcele, ki mora ostati zelena /brez dovozov, dostopov, parkirnih mest, prostorov za ekološke otoke/ in celotno površino gradbene parcele) sicer ni predpisan, vendar je v tem primeru minimalen. Zelenica na terasi oz. ploščadi nad garažo so težko izvedljive, saj je potrebno zagotoviti zadostno globino humusa in redno vzdrževanje.
Stavbne parcele so skoraj v celoti pozidane, edina skupna površina je odprto parkirišče namenjeno obiskovalcem.
- Stanovalci ceste v Zgornji log smo gradili individualne stanovanjske hiše na podlagi Odloka o zazidalnem načrtu za VS 6/1 Dolgi most, Uradni list RS, št. 13/91 (v nadaljevanju: veljavni zazidalni načrt). Vztrajamo na določilih veljavnega zazidalnega načrta in zahtevamo upoštevanje glavnih parametrov veljavnega zazidalnega načrta, to pa so namembnost (gradnja individualnih objektov), višinski gabarit (pritličje + eno nadstropje = 7,60 m). Pod nobenim pogojem ne dopuščamo spremembe glavnih parametrov veljavnega zazidalnega načrta.
- Predlagani novi zazidalni načrt bi pomenil močno zmanjšanje bivalne in ekonomske vrednosti naših (že obstoječih) objektov.
- Na relativno mirno slepo ulico Za progo naj bi bili vezani večstanovanjski objekti s 70 stanovanji in s 105 parkirnimi mesti po normativu 1,5 PM/stanovanje. Ker je ulica slepa in v bližini 200 m ni večjega parkirišča, obstaja velika verjetnost, da bi se bodoči stanovalci in njihovi obiskovalci za parkiranje posluževali pločnikov na Cesti v Zgornji log, kar bi bilo še posebej moteče prav za stanovalce že obstoječih individualnih hiš na tej lokaciji.
- V novem zazidalnem načrtu je na območju prostorskih enot PE 2 in PE 3 predvidenih 70 stanovanjskih enot, kar pomeni obremenitev Ceste v Zgornji log za dodatnih 300 vozil dnevno. Stanovalci ulice Za progo že sedaj vozijo po Zahodni cesti in nato po Cesti v Zgornji log in ne po Podvozni poti, iz razloga, da je ulica Podvozna pot preozka, nepregledna in zato nevarna. Širitev Podvozne poti ni predvidena v tem načrtu, zato je pričakovati, da bo promet potekal še naprej kot dosedaj. To je iz Ceste za progo, po Cesti v Zgornji log na Zahodno cesto, ker druge možnosti nimajo. Zato je ob konicah pričakovati prometne zamaške in to prav na delu ceste, kjer otroci čakajo na šolski avtobus.
- Med šolskim letom, pa je ogroženo življenje 78 otrok, ki že sedaj čakajo na avtobus na neurejenem postajališču (avtobus in otroci stojijo na cesti). Z morebitnim povečanjem naselja pa poveča tudi število otrok in poveča ogroženost varne poti v šolo. Tako povečanje je s strani varnosti neodgovorno tako za zdajšnje, kot tudi za bodoče prebivalce.

- Prav tako zaradi preskromnih tehničnih parametrov slepe ulice Za progo obstaja velika verjetnost prometnih zamaškov ob konicah in potencialnih prometnih nesreč. Dejstvo, da bi se zaradi močno povečanega prometa obstoječa stanovanjska četrt spremenila iz mirne stanovanjske četrti v hrupno in nevarno prometno sosesko, bi močno poslabšalo kvaliteto bivanja v tem naselju (novi zazidalni načrt ne predvideva dodatne zvočne izolacije fasad obstoječih stanovanjskih hiš).
- Utemeljitev sprejetja novega zazidalnega načrta (»da so določila starega zazidalnega načrta pomanjkljiva in zastarela, da zazidalni načrt v tem obdobju minulih šestnajstih let ni bil realiziran in ne omogoča uresničitve načrtovanih programov investitorjev...«) nikakor ni sprejemljiva. Predlagatelj novega zazidalnega načrta ne omenja, da je bil glavni razlog za neuresničitve načrtovanih programov investitorjev v minulih šestnajstih letih dolgotrajen postopek denacionalizacije na obravnavanem območju in s tem namerno zavaja javnost. Prepričani smo, da bi bila gradnja individualnih stanovanjskih objektov, načrtovanih na podlagi veljavnega zazidalnega načrta, uresničljiva, predvsem pa skladna s sedanjo prostorsko ureditvijo. Navedbi v Obrazložitvi osnutka Odloka o zazidalnem načrtu je za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most (v nadaljevanju: Obrazložitev), da »je večstanovanjska gradnja na enoti PE 2 in PE 3 zasnovana skladno s prostorsko ureditvijo ter da deluje kot enotno urbanistično območje« pa nikakor ne držita! Zeleni atriji, predvideni na osnovni pritlični stavbi (PE2 in PE3), namenjeni parkiranju, po višini (predvidena višina strehe parkirne stavbe je 3m) dosegajo prvo nadstropje že obstoječih individualnih hiš ob zahodni strani Ceste v Zgornji log, hkrati pa višina strehe predvidenih večstanovanjskih stavb presega višino streh obstoječih individualnih hiš za 3,0 m. Navedeno pomeni, da bi bili lastniki obstoječih stanovanjskih objektov ob zahodni strani Ceste v Zgornji log zaradi previsokih gabaritov na predvideni gradnji večstanovanjskih objektov prikrajšani za dnevno (sončno) svetlobo in s tem bi bili močno poslabšani naši bivalni pogoji.
- Znano je namreč, da je ponudba individualnih stanovanjskih objektov na območju Ljubljane močno okrnjena v primerjavi s ponudbo manjših stanovanjskih enot!
- Iz novega zazidalnega načrta je več kot razvidno, da je glavni motiv za gradnjo 70 stanovanjskih enot zasebni interes investitorja.

Druga točka prvega odstavka drugega člena Zakona o ureditvi objektov definira pojem vzdržnega prostorskega razvoja kot zagotavljanje take rabe prostora in prostorskih ureditev, ki ob varovanju okolja, ohranjanju narave in trajnostni rabi naravnih dobrin, varstvu kulturne dediščine in drugih kakovosti naravnega in bivalnega okolja omogoča zadovoljitev potreb sedanje generacije brez ogrožanja prihodnjih generacij. Opozarjamo, da bi bila z gradnjo objektov po novem zazidalnem načrtu močno okrnjena kakovost bivalnega okolja obravnavane stanovanjske soseske.

Sklep: gradnja stanovanjskih enot po novem zazidalnem načrtu je popolnoma nesprejemljiva in nedopustna, zato spodaj podpisani stanovalci soseske na Dolgem mostu odločno nasprotujemo sprejetju osnutka Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most in vztrajamo na določilih sedaj veljavnega zazidalnega načrta, po katerem smo stanovalci te soseske do sedaj tudi vsi gradili.

Spodaj podpisani stanovalci stanovanjske soseske na Dolgem mostu Odločno nasprotujemo sprejetju osnutka Odloka o zazidalnem območju za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most (v nadaljevanju: novi zazidalni načrt) v času javne razgrnitve (rok za oddajo pripomb je 17.7.2006) podajamo pisne pripombe, ki se nanašajo na gradnjo objektov na prostorskih enotah PE » in PE 3:

Zahtevamo, da Mestni svet ne sprejme nobenih sprememb veljavnega zazidalnega načrta, dokler ne bodo izdelane: strategija prostorskega razvoja občine, urbanistična zasnova in dokument o občinskem prostorskem redu (predloge dokumentov naj bi obravnavali jeseni 2007 – članek v Delu, 8.7.2006, "Investitorji se obnašajo arogantno").

Očitno je, da je tak osnutek zazidalnega načrta nastal, kot posledica pritiska investitorjev in lastnikov zemljišč (Iz novega zazidalnega načrta je več kot razvidno, da je glavni motiv za gradnjo 70 stanovanjskih enot doseganje čimbolj večjega profita, interes investitorjev po čim

večjem zaslužku). Zahtevamo, da Mestna občina Ljubljana samostojno in na podlagi strateških dokumentov vodi prostorski razvoj občine in se ne podreja zunanjim pritiskom. Mestni sklep ne bi smel sprejemati sklepa o spremembi zazidalnega načrta za del območja urejanja VS6/1, dokler teče pritožbeni rok. Pritožbeni rok poteka od 16. junija 2006 do 17. julija 2006, seja Mestnega sveta pa je 10.7.2006, torej v času, ko še teče pritožbeni rok.

PRIPOMBA 5:

Iniciativni odbor spodaj podpisanih krajanov, Cesta v Zgornji log 18, 1000 Ljubljana (66 podpisov)

Spodaj podpisani stanovalci stanovanjske soseske na Dolgem mostu odločno nasprotujemo sprejetju osnutka Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS6/1 Dolgi most (v nadaljevanju: novi zazidalni načrt) in v času javne razgrnitve (rok za oddajo pripomb je 17.7.2006) podajamo pisne pripombe, ki se nanašajo na gradnjo objektov na prostorskih enotah PE 2 in PE 3:

- Gradnja večstanovanjskih objektov na območju zazidalnega načrta je nedopustna, saj prinaša prekomerno koncentracijo poselitve, možne konflikte v prostoru, predvsem pa močno poslabšanje dosedanjih bivalnih pogojev.
- Stanovalci ceste v Zgornji log smo gradili individualne stanovanjske hiše na podlagi Odloka o zazidalnem načrtu za VS 6/1 Dolgi most, Uradni list RS, št. 13/91 (v nadaljevanju: veljavni zazidalni načrt). Vztrajamo na določilih veljavnega zazidalnega načrta in zahtevamo upoštevanje glavnih parametrov veljavnega zazidalnega načrta, to pa so namembnost (gradnja individualnih objektov), višinski gabarit (pritličje + eno nadstropje = 7,60 m). Pod nobenim pogojem ne dopuščamo spremembe glavnih parametrov veljavnega zazidalnega načrta.
- Predlagani novi zazidalni načrt bi pomenil močno zmanjšanje bivalne in ekonomske vrednosti naših (že obstoječih) objektov in v primeru sprejetja osnutka bomo vsi spodaj podpisani stanovalci nemudoma vložili odškodninske tožbe zaradi zmanjšanja bivalne in ekonomske vrednosti naših nepremičnin.
- V novem zazidalnem načrtu je na območju prostorskih enot PE 2 in PE 3 predvidenih 70 stanovanjskih enot, kar pomeni obremenitev Ceste v Zgornji log za dodatnih 300 vozil dnevno. Na relativno mirno slepo ulico Za progo naj bi bili vezani večstanovanjski objekti s 70 stanovanji in s 105 parkirnimi mesti po normativu 1,5PM/stanovanje. Ker je ulica slepa in v bližini 200m ni večjega parkirišča, obstaja velika verjetnost, da bi se bodoči stanovalci in njihovi obiskovalci za parkiranje avtomobilov posluževali pločnikov na Cesti v Zgornji log, kar bi bilo še posebej moteče prav za stanovalce že obstoječih individualnih hiš na tej lokaciji. Prav tako zaradi preskromnih tehničnih parametrov slepe ulice Za prog obstaja velika verjetnost prometnih zamaškov ob konicah in potencialnih prometnih nesreč. Dejstvo, da bi se zaradi močno povečanega prometa obstoječa stanovanjska četrt spremenila iz mirne stanovanjske četrti v hrupno in nevarno prometno sosesko, bi močno poslabšalo kvaliteto bivanja v tem naselju (novi zazidalni načrt ne predvideva dodatne zvočne izolacije fasad obstoječih stanovanjskih hiš).
- Utemeljitev sprejetja novega zazidalnega načrta (»da so določila starega zazidalnega načrta pomanjkljiva in zastarela, da zazidalni načrt v tem obdobju minulih šestnajstih let ni bil realiziran in ne omogoča uresničitve načrtovanih programov investitorjev...«) nikakor ni sprejemljiva. Predlagatelj novega zazidalnega načrta ne omenja, da je bil glavni razlog za neuresničitve načrtovanih programov investitorjev v minulih šestnajstih letih dolgotrajen postopek denacionalizacije na obravnavanem območju in s tem namerno zavaja javnost. Prepričani smo, da bi bila gradnja individualnih stanovanjskih objektov, načrtovanih na podlagi veljavnega zazidalnega načrta, uresničljiva, predvsem pa skladna s sedanjo prostorsko ureditvijo. Navedbi v Obrazložitvi osnutka Odloka o zazidalnem načrtu je za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most (v nadaljevanju: Obrazložitev), da »je večstanovanjska gradnja na enoti PE 2 in PE 3 zasnovana skladno s prostorsko ureditvijo ter da deluje kot enotno urbanistično območje« pa nikakor ne držita! Zeleni atriji, predvideni na osnovni pritlični stavbi (PE2 in PE3), namenjeni parkiranju, po višini

(predvidena višina strehe parkirne stavbe je 3m) dosejajo prvo nadstropje že obstoječih individualnih hiš ob zahodni strani Ceste v Zgornji log, hkrati pa višina strehe predvidenih večstanovanjskih stavb presega višino streh obstoječih individualnih hiš za 3,0 m. Navedeno pomeni, da bi bili lastniki obstoječih stanovanjskih objektov ob zahodni strani Ceste v Zgornji log zaradi previsokih gabaritov na predvideni gradnji večstanovanjskih objektov prikrajšani za dnevno (sončno) svetlobo in s tem bi bili močno poslabšani naši bivalni pogoji.

- Zahtevamo dokazila, da je bila izvedena analiza upravičenosti gradnje 70 stanovanjskih enot na PE 2 in PE 3 po novem zazidalnem načrtu. Zahtevamo tudi raziskavo potreb po taki gradnji! Znano je namreč, da je ponudba individualnih stanovanjskih objektov na območju Ljubljane močno okrnjena v primerjavi s ponudbo manjših stanovanjskih enot!
- Iz novega zazidalnega načrta je več kot razvidno, da je glavni motiv za gradnjo 70 stanovanjskih enot doseganje čim večjega profita posameznih investitorjev. Zahtevamo razkritje vseh investitorjev in programov, ki so navedeni kot glavni razlog za potrebo po spremembi prostorskega akta.

Menimo, da bodo s sprejetjem novega zazidalnega načrta prevladali interesi posameznih dejavnosti (interes investitorjev po čim večjem zaslužku) na račun uravnoveženosti razvojnih potreb ter drugih temeljnih ciljev urejanja prostora in varstva okolja.

Druge točka prvega odstavka drugega člena Zakona o ureditvi objektov definira pojem vzdržnega prostorskega razvoja kot zagotavljanje take rabe prostora in prostorskih ureditev, ki ob varovanju okolja, ohranjanju narave in trajnostni rabi naravnih dobrin, varstvu kulturne dediščine in drugih kakovosti naravnega in bivalnega okolja omogoča zadovoljitev potreb sedanje generacije brez ogrožanja prihodnjih generacij. Opozarjamo, da bi bila z gradnjo objektov po novem zazidalnem načrtu močno okrnjena kakovost bivalnega okolja obravnavane stanovanjske soseske.

Sklep: gradnja stanovanjskih enot po novem zazidalnem načrtu je popolnoma nesprejemljiva in nedopustna, zato spodaj podpisani stanovalci stanovanjske soseske na Dolgem mostu odločno nasprotujemo sprejetju osnutka Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS6/1 Dolgi most in vztrajamo na določilih veljavnega zazidalnega načrta.

STALIŠČE K PRIPOMBAMA 4 IN 5:

Pripomba se ne upošteva.

Predlagana sprememba pozidave v prostorskih enotah PE2 in PE3 ne prinaša prekomerne koncentracije poselitve, konfliktov v prostoru in ne poslabšuje bivalnih pogojev.

Pripombe se nanašajo na poslabšanje bivalnih pogojev z novim ZN glede na določila veljavnega ZN, zato med drugim podajamo tudi primerjavo med predvidenimi ureditvami v veljavnem ZN iz leta 1990 s primerjavo v novem ZN:

- Prostorski enoti PE2 in PE3, namenjeni stanovanjski gradnji, zavzemata površino, ki je v veljavnem ZN iz leta 1990 v celoti namenjena obrtno stanovanjski zazidavi (in ne gradnji 'individualnih objektov', kot je napačno navedeno v pripombi).
- Območje obrtno stanovanjske zazidave je ostalo nepozidano, ker zanimanja za gradnjo predvidenih objektov ni bilo. Lastnika zemljišč Javni stanovanjski sklad MOL in zasebni investitor (Mrak, Pirih) sta predlagala spremembo prostorske ureditve z večstanovanjsko zazidavo, ki je obravnavana v okviru prostorskih enot PE2 in PE3. Lastnik obravnavanega območja v okviru prostorske enote PE1 je Rogač. Podatki o investitorjih so bili tudi v gradivu posebnih strokovnih podlag, ki so bile razgrnjene skupaj z gradivom osnutka novega ZN.
- Prostorsko rešitev v veljavnem ZN sestavljajo kareji obrtnih in stanovanjskih hiš v gabaritu do P+1 in dvokapno streho v naklonu do 35 stopinj (omejitve "višina objektov = 7,60 m" za to območje obrtno-stanovanjske zazidave v veljavnem ZN ni, kot je napačno navedeno v pripombi). Maksimalna višina objektov po novem

ZN je do 3,0 m za parkirno etažo in do 6,5 m za stanovanjske stavbe, skupaj do 9,5 m, kar ne presega po starem ZN možne višine obrtnih objektov v gabaritu do P+1 in dvokapno streho v naklonu do 35 stopinj.

- **Podatki o max. izkoriščenosti zemljišč glede na predvideno pozidavo:**

Izkoriščenosti zemljišč brez upoštevanja parkirne etaže:

FI v PE2 je 0.54, v PE3 je 0.58

FZ v PE2 je 0.27, v PE3 je 0.29

Izkoriščenosti zemljišč z upoštevanjem parkirne etaže:

FI v PE2 je 1.11, v PE3 je 1.15

FZ v PE2 je 0.57 v PE3 je 0.57

Ugotavljamo, da so upoštevane usmeritve iz 91. člena prostorskega reda Slovenije.

Kot pojasnilo navajamo, da do izvedbe ukrepov za zagotavljanje poplavitve varnosti jugozahodnega dela Ljubljane območje ni varno pred poplavami s 100-letno povratno dobo, zato ni možno načrtovati parkiranja v kleti. Prostorska zasnova uvaja posebno tipologijo večstanovanjske pozidave, parkirna etaža je dvignjena na nivo obstoječega terena in nad njeno konstrukcijo je urejen novi teren s stanovanjskimi stavbami in zelenicami.

- **V veljavnem ZN so obrtne delavnice vzdolžno nanizane ob meji s sosednjim stanovanjskim območjem. V novem ZN so objekti nanizani prečno na mejo z obstoječimi stanovanjskimi objekti, predviden odmik novih objektov od obstoječih objektov pa je za 1,5 m večji od predvidenega odmika v veljavnem ZN.**
- **Po veljavnem ZN so dovozne ceste predvidene tudi med kareji do te parcelne meje s sosednjim stanovanjskim območjem, po novem ZN pa teh dovoznih cest ni.**
- **Skupne zunanje površine: zelenice nad parkirno etažo so skupne zunanje površine večstanovanjskih stavb, urejene za zunanje bivanje in za zasaditev drevja in grmovnic. Ob meji med prostorskima enotama PE2 in PE3 je na nivoju terena predvideno otroško igrišče (in ne "parkirišče za obiskovalce", kot je napačno navedeno v pripombi). Zasnovano je tako, da po izgradnji obeh enot sestavlja enotno igrišče. Ob meji s sosednjim stanovanjskim območjem poteka vzdolžna zelenica s potjo za pešce in dostopom za gasilska vozila.**
- **Objekti se bodo prometno napajali iz predvidene ceste Za progo (C2), katere tehnični parametri bodo prilagojeni novim potrebam, in sicer ima cesta C2 predvideno vozišče 5,50 m za mešani motorni in kolesarski promet, 2,50 m pas za vzdolžno parkiranje in drevesno zasaditev na eno strani ulice ter 1,60 m obojestranski hodnik za pešce.**
- **Cesta Za progo ni predvidena kot "slepa" (kot je to navedeno v pripombi), ampak ima že v veljavnem ZN predvidene tri povezave s Cesto v Zgornji log: za povezavo v severnem delu (podaljšek Podvozne poti) je zemljišče že pridobljeno, za povezavo v južnem delu novega ZN, to je podaljšek Zahodne ceste, je pridobivanje zemljišča v postopku, za povezavo južno od objekta Cesta v Zgornji log 44 pa zaenkrat še ni v načrtu za nakup in realizacijo. Navedene povezave se z novim ZN ne spreminjajo. Za realizacijo gradnje v PE2 in PE3 je treba realizirati dve povezavi med cesto Za progo in Cesto v Zgornji log, to je podaljšek Podvozne poti in podaljšek Zahodne ceste.**
- **Predvidena je rekonstrukcija dela Podvozne poti (prostorska enota C1) z voziščem za mešani motorni in kolesarski promet širine 5 m in 1,60 m širok obojestranski pločnik, ločen od motornega prometa z robnikom.**
- **Otroci čakajo na šolski avtobus na križišču Zahodne ceste in Ceste v Zgornji log. Ker je predviden podaljšek Zahodne ceste kot povezava na cesto Za progo, bo treba "postajališče" prilagoditi novi situaciji. Ena od možnosti je ob Zahodni cesti na južnem robu, kjer je zemljišče v lasti MOL.**
- **Osončenje, višina: v sosednjih stanovanjskih območjih se je dopolnjevala zazidava z gradnjo posameznih individualnih stanovanjskih objektov, zazidava je**

oblikovno heterogena in ugotovljeno je, da je višinski gabarit obstoječih objektov do P+1+M, dejanska višina objektov pa je ponekod zelo visoka glede na velikost tlorisnega gabarita in naklon strehe. Osončenje obstoječih objektov ostaja ustrezno, odmik novo predvidenih objektov je večji od tistega v veljavnem ZN.

Povzetek značilnosti in prednosti predlagane večstanovanjske zazidave v primerjavi z obrtno stanovanjsko zazidavo veljavnega ZN:

- stanovanjska dejavnost je manj moteča od obrtne
- mirujoči promet je urejen v parkirni etaži in ob cesti Za progo, na zunanjih površinah stanovanjskih objektov ni avtomobilskega prometa, v obrtno stanovanjski zazidavi segajo dovozi vse do meje sosednjega območja
- ob meji sosednjega območja je načrtovana zelenica s potjo za pešce, v obrtno stanovanjski zazidavi so vzdolžno postavljeni obrtni objekti
- ob cesti Za progo so javna parkirna mesta namenjena tudi okoliškim prebivalcem
- predvideno je otroško igrišče
- višina stanovanjskih stavb z ravno streho je načrtovana do 9,5m, kar ne presega možne višine obrtnih objektov v gabaritu do P + 1 in dvokapno streho v naklonu do 35°, obenem tudi ne presega višine mnogih sosednjih objektov
- gradbena meja objektov ob sosednjem stanovanjskem območju ima večji odmik od gradbene linije v primeru obrtno stanovanjske zazidave
- število stanovanjskih enot (70) je večje in večje je tudi število pripadajočih avtomobilov, vendar ocenjujemo, da promet ni bolj hrupen in nevaren kakor v primeru obrtno stanovanjske zazidave, vzporedno s pripravo na gradnjo v večstanovanjski zazidavi potekajo aktivnosti za izgradnjo nove ceste, ki bo napajala tudi sosednje območje.

In še pojasnilo o postopku sprejemanja tega zazidalnega načrta:

Za celotno območje urejanja VS 6/1 Dolgi most velja zazidalni načrt iz leta 1990, skladno s tem ZN se izvajajo gradnje. V obravnavano območje novega zazidalnega načrta so vključene le površine, ki jih spreminjamo, ker še niso pozidane in ker ni potreb in želja po obrtno stanovanjski gradnji. Predlagana stanovanjska gradnja je skladna z dolgoročnimi in srednjeročnimi usmeritvami občinskih planov na tem območju.

V pripombi omenjeni "pritožbeni rok" od 16.6. do 17.7.2006 pa je čas, ko je bil osnutek zazidalnega načrta javno razgrnjen, tako kot to določa Zakon o urejanju prostora. V tem času je možno podati pripombe na osnutek, kar so krajanji tudi storili.

Mestni svet je 11. 9. 2006 obravnaval osnutek zazidalnega načrta in ga sprejel. Odgovore na pripombe pa bo obravnaval ob obravnavi predloga zazidalnega načrta. Do sprejema predloga zazidalnega načrta in objave odloka v uradnem listu veljajo določila zazidalnega načrta iz leta 1990.

PRIPOMBA 6:

LJUDMILA in ALOJZIJ GORENC, Podvozna pot 25, 1000 Ljubljana
dopis podjetju Vodovod - Kanalizacija, Vodovodna cesta 90, Ljubljana

Vaše podjetje je izdalo soglasje št.: KA2000353KŠ dne 22.2.2000 za odvod meteornih voda z južnega dela soseske VS 6/1 preko regulirnega odprtega jaška v potok Curnovec. Na omenjeno soglasje imam sledeče pripombe:

- Sem lastnica parcele 2092/1 k.o. Vič, ki leži v območju urejanja VS 6/1 Dolgi most. Parcela se razteza v dolžini 1200m in širini 28m. Prvotno je bil izkopen jarek 0,5x0,5m za odtekanje površinskih voda v potok Curnovec. Do pozidave je bila omenjena parcela kmetijsko interpretirana. Pri graditvi je bila vsa meteorna kanalizacija speljana v omenjeni kanal, s tem, da se je kanal poglobil in razširil. Poleg tega so bili zgrajeni na tej parceli tudi pretočni betonski jaški v izmeri 3x3x3m. Vsa omenjena dela so bila grajena BREZ GRADBENEGA DOVOLJENJA in soglasij lastnikov in brez odškodnine. S tem posegom

ste spremenili namembnost kmetijskega zemljišča v gradbeno zemljišče. Zaradi tega vas moramo opozoriti in zahtevamo sledeče:

- Odstranitev meteorne kanalizacije in vzpostavitev prvotnega stanja ali zamenjava zemljišča z drugim enakovrednim zemljiščem
- Dokler se ne reši problem, zahtevamo mesečno najemnino za uporabo zemljišča v izmeri cca. 3ha za ves čas uporabe.

Iz zgoraj navedenega je za nas nerazumljivo, da ste izdali soglasje za odvod meteornih voda z južnega dela soseske VS 6/1 Dolgi most, saj je zaradi tega to dovoljenje NEVELJAVNO.

Če ne pride do rešitve tega problema, bomo prisiljeni vložiti tožbo za motenje posesti.

dopis Četrtni skupnosti Vič, Tbilisijska cesta 20, Ljubljana

Razbremenilnik 4, ki je neizvedljiv, ker mora prečkati dve cesti v katerih so položeni vsi vodi (kanalizacija, plin, ptt kabel, elektro kabel). Prav tako je premalo prostora za izvedbo kanala »pri Gorencu«, saj je premalo prostora med stanovanjsko hišo in poslovnim objektom za kanal širine 4,5m.

Prosimo, da to pripombo preverite, upoštevate, oziroma opustite to varianto.

STALIŠČE:

Pripomba se ne nanaša na ureditveno območje ZN, ki obravnava le del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most. Gospe Gorenc je na pripombo odgovorilo podjetje JP VO-KA:

odgovor podjetja Vodovod - Kanalizacija, Vodovodna cesta 90, Ljubljana

V zvezi z vašim dopisom, v katerem navajate, da smo izdali soglasje št. KA2000353KŠ z dne 22.2.2000 za odvod meteornih voda z južnega dela soseske VS 6/1 preko reguliranega odprtega »jaska« (jarka) v potok Curnjavec, ki je neveljavno, saj so bila vsa dela po vašem zemljišču izvedena brez gradbenega dovoljenja in od našega podjetja zahtevate, da ali:

odstranimo meteorno kanalizacijo na vašem zemljišču s parc. št. 2092/1 k.o. Vič,

zamenjamo zemljišče z enakovrednim,

in vam do rešitve problema plačujemo mesečno najemnino za uporabo zemljišča v izmeri cca. 3ha za ves čas uporabe, vam sporočamo:

- slično enako zahtevo ste podali v letu 2000, na katero smo vam z odpisom št. 11031-289/2000-sk z dne 4.12.2000 smo odgovorili, da se morate v zvezi s sprejemanjem prostorskih ureditvenih pogojev obrniti na urejanje prostora pristojni upravni organ Mestne občine Ljubljana.
- glede ureditve izpusta meteorne kanalizacije v potok Curnjavec se morate obrniti na lastnika le te – to je Mestno občino Ljubljana. Upravljanje z meteorno kanalizacijo je v pristojnosti MOL –MU, Oddelka za gospodarske javne službe in promet, kateremu je naše podjetje, ki po pogodbi z MOL vzdržuje meteorno kanalizacijo naslovilo zahtevek, da se zagotovijo sredstva za čiščenje predmetnega odprtega barjanskega jarka, ter si pridobijo soglasje lastnikov za čiščenje jarkov. Čiščenje jarkov je nujno zaradi zamuljanja meteorne kanalizacije v podaljšku Ramovševe ceste (obravnavani primer) in tudi Ceste dveh cesarjev.
- glede tega, ali je bil poseg v prostor izveden z gradbenim dovoljenjem ali ne, se morate obrniti na pristojni inšpekcijski organ. Le temu je tudi naše podjetje z dopisom št. sl/04-sk z dne 24.5.2004 podalo prijavo, da je solastnik zemljišča s parc. št. 2092/1 MPM engineering d.o.o. nad obstoječo meteorno in fekalno kanalizacijo zgradil ograjo, s katero je našemu podjetju onemogočil dostop do nje za potrebe vzdrževanja navedene kanalizacije. Od pristojnega inšpekcijskega organa do današnjega dne nismo prejeli ustreznega odgovora.
- Soglasje kanalizacije št. KA2000353KŠ z dne 22.2.2000 je bilo izdano iz razloga, ker je na obravnavanem območju VS 6/1 – Dolgi most javna kanalizacija že zgrajena, s sprejemom prostorskega izvedbenega akta, ki je bil predmet soglašanja, pa naj bi se izvedli tudi ukrepi za zaščito obravnavanega območja pred poplavami po študiji št. C-492 – Urejanje voda na Ljubljanskem barju z upoštevanjem krajinskih in naravovarstvenih kriterijev in pogojev – Mali graben, ki jo je izdelal Vodnogospodarski

inštitut Ljubljana. Tudi glede izvedbe ukrepov za zaščito proti poplavami se morate obrniti na Mestno občino Ljubljana oz. Ministrstvo za okolje in prostor.

Upamo, da smo vam ponovno dovolj konkretno odgovorili, na katere pristojne organe se morate za rešitev vašega problema v nadalje obračati, saj naše podjetje, kot izvajalec javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih in padavinskih voda po pooblastilu Mestne občine Ljubljana nima zagotovljenih sredstev za plačilo »najemnine« oz. za zagotavljanje nadomestnih zemljišč.

OPOMBA:

V zvezi s postopkom izdelave Državnega lokacijskega načrta (DLN) za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane, ki ga vodi Ministrstvo za okolje in prostor pa podajamo informacijo, da je Vlada RS sprejela kot osnovo za izdelavo DLN varianto IIa, ki predvideva lokacijo razbremenilnika Malega grabna izven območja urejanja VS 6/1 Dolgi most.

PRIPOMBA 7: JSS MOL

JSS MOL je pripombe podal tako, da je predlagal spremembe posameznih členov odloka in sicer:

- a 13.člen - kapacitete objektov naj bodo podane kot maksimalne, minimalne površine zunanjih hodnikov, stopnišč in teras posamezne stanovanjske stavbe naj bodo podane v % (predlog 20%)
- b 14. člen - pri mirujočem prometu naj se opredeli namen ureditve 10 parkirnih mest
- c 16. člen – črta naj se določi v zvezi z zagotavljanjem osončenja, doda naj se besedilo, da je v javni zelenici predvideno zbirno mesto ločenih odpadkov

STALIŠČE:

Upošteva se pripombi a in b, pri c pa le tisti del v zvezi z odpadki.

Upošteva se opredelitev kapacitet objektov kot maksimalne,

Ureditev 10 parkirnih mest je v odloku natančneje definirana in sicer je skupna parkirna površina z minimalno 10 parkirnimi mesti namenjena kratkotrajnemu parkiranju uporabnikov poslovno stanovanjske stavbe, od tega je vsaj 1 PM urejeno za invalide.

Določilo v zvezi z osončenjem bivalnih prostorov obstoječih in predvidenih bivalnih prostorov je potrebno, ker se šele v projektu PGD določi lego posameznih bivalnih prostorov, za katere je treba zagotoviti ustrezno osončenje.

Doda se besedilo, da je v javni zelenici predvideno zbirno mesto ločenih odpadkov.

Lokacija zbirnega mesta je razvidna iz grafičnih prilog.

I. II. PRIPOMBE, DANE OB OBRAVNAVI OSNUTKA AKTA (zazidalnega načrta in programa opremljanja) NA MESTNEM SVETU

Osnutek Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na svoji 32. seji, ki je bila 11. septembra 2006 in ga, skupaj s pripombami iz razprave, sprejel.

Na isti 32. seji je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval tudi osnutek Odloka o programu opremljanja za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most in ga sprejel skupaj s pripombami iz razprave.

PRIPOMBE IZ OBRAVNAVE OSNUTKA ZN NA MESTNEM SVETU DNE 11. 9. 2006:

Pripomba svetnika g. Petra Sušnika:

Ali drži, da je investitor v to območje Javni stanovanjski sklad MOL?

STALIŠČE:

JSS MOL je investitor gradnje v PE2.

Pripombe svetnika g. dr. Draga Čeparja:

- Kako je ocenjena potreba po verskih objektih?
- Zakaj se območje obravnava parcialno?
- Enaka vsebina pripomb kot so jih podali krajani v pripombi št. 4 in 5.

STALIŠČE:

- Ocenjeno je, da glede na povečanje števila prebivalcev (cca 200) potrebe po novih verskih objektih ni.
- Za celotno območje urejanja VS 6/1 Dolgi most velja zazidalni načrt iz leta 1990, skladno s tem ZN se izvajajo gradnje. V obravnavano območje novega zazidalnega načrta so vključene le površine, ki jih spreminjamo, ker še niso pozidane in ker ni potreb in želja po obrtno stanovanjski gradnji. Za ostali del območja urejanja ostaja v veljavi ZN iz leta 1990.
- Krajani so podali pripombe pod tč. 4 in 5, ki so enake kot jih je navedel svetnik g. Čepar, zato odgovora oz. stališč na tem mestu ne navajamo še enkrat.

Pripombe svetnika g. Janeza Žagarja:

Območje zazidalnega načrta je čudno oblikovano.

Iz osnutka ni razvidno, na katero šolo in vrtec se območje navezuje.

STALIŠČE:

Obravnavano območje je oblikovano glede na vpliv posega, ki ga gradnja na prostih zemljiščih povzroči, to je vpliv tudi na ureditev cest. Za ostali del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most ostaja v veljavi zazidalni načrt iz leta 1990, v katerem je med drugim predvidena tudi gradnja vrtca, ki pa ni realizirana.

Mreža osnovnih šol za to območje ne določa nove šole. Šolarji celotnega območja urejanja VS 6/1 Dolgi most obiskujejo dve različni šoli do katerih je organiziran avtobusni prevoz.

PRIPOMBE IZ OBRAVNAVE OSNUTKA PROGRAMA OPREMLJANJA NA MESTNEM SVETU DNE 11. 9. 2006:

Pripombe iz razprave in pripomb Odbora za urejanje prostora in urbanizem se nanašajo na:

- financiranje rekonstrukcije ceste C1,
- izgradnjo nedokončanega dela povezovalne ceste do Ramovševe ceste,
- faktor dejavnosti za objekte, ki jih gradi Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana.

V razpravi na MS MOL je dal vsebinske pripombe mestni svetnik g. Peter Sušnik.

STALIŠČE:

- Odbor za urejanje prostora in urbanizem je podal pripombo glede financiranja rekonstrukcije ceste C1 in sicer da naj stroški rekonstrukcije ne bremenijo le Mestne občine Ljubljana, temveč naj se del stroškov pokrije tudi iz komunalnega prispevka zavezancev na območju prostorske enote PE1. Predlog programa opremljanja je bil popravljen v skladu s pripombo odbora. Stroški gradnje in opreme za rekonstrukcijo ceste C1 so v predlogu programa opremljanja obračunani prostorski enoti PE1, stroški odkupa zemljišč pa Mestni občini Ljubljana.
- Odbor za urejanje prostora in urbanizem je podal pripombo, da je v program opremljanja potrebno vključiti tudi gradnjo nedokončanega dela povezovalne ceste do Ramovševe ceste. Predlog programa opremljanja je bil popravljen v skladu s pripombo odbora. Izgradnja povezovalne ceste, predvidene z zazidalnim načrtom za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most, Uradni list RS št. 13/90, je vključena v predlog programa opremljanja.
- V razpravi na MS MOL je mestni svetnik g. Peter Sušnik podal pripombo glede faktorja dejavnosti za gradnjo neprofitnih stanovanj, ki jih gradi Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, in sicer da je potrebno faktor dejavnosti prilagajati namembnosti stanovanj. Ker Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana gradi neprofitna stanovanja, je potrebno faktor zmanjšati. Predlog programa opremljanja je bil popravljen v skladu s pripombo in sicer je faktor dejavnosti za objekte, ki jih gradi Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, v predlogu programa opremljanja 0,5, kar je glede na zakonske omejitve najmanjša možna vrednost. Zaradi upoštevanja faktorja dejavnosti 0,5 za objekte, ki jih gradi Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, je potrebno zagotoviti druge vire financiranja v višini 71.753,84 EUR. V skladu s tem je bila dopolnjena prva alineja 22. člena odloka v zazidalnem načrtu, ki se nanaša na program opremljanja zemljišč za gradnjo.

I. III. ZABELEŽKA JAVNE OBRAVNAVE

Javna obravnava osnutka Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most je bila dne 28. 6. 2006 na sedežu Četrtna skupnosti Vič, Tbilisijska 22a, Ljubljana.

ZAPISNIK JAVNE OBRAVNAVE

Oddelek za urbanizem, Mestne uprave, Mestne občine Ljubljana je na podlagi Sklepa o javni razgrnitvi skupaj s Svetom Četrtna skupnosti Vič, Mestne občine Ljubljana v sredo dne 28. junija 2006 s pričetkom ob 17. uri organiziral javno obravnavo osnutka Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most.

Na javni obravnavi je bilo prisotnih 16 občanov.

Uvodno predstavitev osnutka odloka so podali ga. Marina Lekič z Oddelka za urbanizem, g. Jernej Justin Bevk s podjetja 3NOM d.o.o.

V razpravi so bile podane naslednje pripombe oziroma je bilo ugotovljeno:

- Da bo gradnja potekala po Podvozni poti, ki je ozka cesta brez hodnikov za pešce in že sedaj nevarna za pešce in to predvsem za otroke;
- Gradnja bo potekala tudi po tkim. "zahodni cesti", ki še vedno tehnično ni prevzeta in po Cesti v Zgornji log, ki nima urejenih hodnikov za pešce;
- Še vedno ni rešen problem poplavljanja Malega grabna, ki se rešuje v okviru Državnega Lokacijskega načrta za zagotavljanje poplavalne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane.

Na podlagi navedenega so prisotni oblikovali predloge, ki jih je potrebno rešiti pred pričetkom

gradnje:

- Pridobiti zemljišče v podaljšku tkm. "zahodne ceste" (po veljavnem zazidalnem načrtu – Ramovševe do Ceste za progo – zemlj. parc. št. 2053/1, last Azinović) in zgraditi cesto;
- Ob gradnji urediti Podvozno pot s hodnikom za pešce in urediti obojestranske hodnike za pešce na Cesti v Zgornji log;
- Urediti prometni režim na tem območju, ki bo omogočal varno pot učencem in ostalim pešcem, lahko tudi z vzpostavitvijo enosmernih cest.

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva.

Za južni priključek Ceste za progo na Cesto v Zgornji Log je v postopku pridobivanje zemljišča, izgradnja se ureja po veljavnem zazidalnem načrtu.

Podvozna pot se bo urejala sočasno z gradnjo v PE1 skladno z rešitvijo iz tega zazidalnega načrta.

II. MNENJA IN SOGLASJA, PRIDOBLENA K OSNUTKU AKTA

Na osnutek akta so bila pridobljena pozitivna mnenja in soglasja pristojnih nosilcev urejanja prostora, razen Ministrstva za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami, ki mnenja v zakonskem roku ni podal (datum vročitve zahteve: 8.1.2007, datum poslane urgence: 28.2.2007).

Javno podjetje Vodovod – Kanalizacija je v postopku pridobivanja mnenja zahtevalo dopolnitev odloka glede natančnejših opisov ureditve vodovodnega in kanalizacijskega omrežja. Skladno s to zahtevo sta v 15. členu odloka dopolnjeni poglavji Vodovod in Kanalizacija.

DARS je v postopku pridobivanja mnenja zahteval dopolnitve glede na Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05). Skladno z zahtevo je dopolnjen 16. člen odloka v poglavju Varstvo pred prekomernim hrupom.

III. DOPOLNITEV AKTA OD OSNUTKA DO PREDLOGA

Na podlagi pripomb in mnenj oziroma soglasij je osnutek akta dopolnjen, spremenjeno je besedilo odloka.

Osnutek zazidalnega načrta in osnutek programa opremljanja zemljišč za gradnjo sta bila pripravljena in obravnavana ter dne 11.9.2006 na Mestnem svetu MOL sprejeta ločeno. Odločitev, da se vsebina teh dveh odlokov združi, ima podlago v 18. členu Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04 in 74/05), ki omogoča tak način priprave odloka.

Vsebina iz Programa opremljanja zemljišč za gradnjo je vključena v 22. člen Odloka o zazidalnem načrtu.

Dne 13.4.2007 je bil v Uradnem listu RS, št. 33/07 objavljen Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) s pričetkom veljavnosti 28.4.2007. Na podlagi 99. člena ZPNačrt se postopki za sprejem prostorskih aktov po ZUNDPP nadaljujejo in končajo po določbah ZPNačrt. Glede na 104. člen ZPNačrt, ki določa, da se do izdaje podzakonskih predpisov uporabljajo podzakonski predpisi, sprejeti na podlagi ZUreP-1, v kolikor niso v nasprotju z ZPNačrt, pa se za vsebino uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag (Uradni list RS, št. 86/04).

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

Novo besedilo v predlogu je označeno krepko, besedilo, ki je črtano, je prečrtano:

"Na podlagi ~~12., 23. in 175. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 in 58/03 ZZK-1)~~ **99. in 104. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07)** 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~~2006~~ **2007** sprejel

O D L O K

o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Odlok o zazidalnem načrtu za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most, (v nadaljevanju: zazidalni načrt), ki vsebuje:

- ureditveno območje zazidalnega načrta,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji,
- zasnove projektnih rešitev prometne, energetske in druge komunalne infrastrukture ter obveznost priključevanja nanjo,
- rešitve in ukrepe za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve ter druge pogoje in zahteve za izvajanje zazidalnega načrta,
- **podlage za odmero komunalnega prispevka.**

2. člen (prostorske ureditve, ki se načrtujejo z zazidalnim načrtom)

Z zazidalnim načrtom se predvidi prostorska ureditev dela območja urejanja VS 6/1 Dolgi most, določijo pogoji gradnje večstanovanjskih stavb, poslovno - stanovanjskega objekta, niza enostanovanjskih objektov, posegov v območju obstoječe pozidave, ureditev utrjenih površin, zelenih površin in otroškega igrišča ter gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

3. člen (sestavni deli zazidalnega načrta)

Sestavni deli zazidalnega načrta so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- | | |
|--|----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora: | |
| 1.1 Izsek iz dolgoročnega plana s prikazom območja zazidalnega načrta | M 1:5000 |
| 1.2 Načrt členitve površin s prikazom površin namenjenih javnemu dobru | M 1:2000 |

- | | |
|--|---------------------|
| 2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije: | |
| 2.1 Načrt ureditvenega območja na geodetskem načrtu | M 1:500 |
| 2.2 Načrt ureditvenega območja na katastrskem načrtu | M 1:4000 500 |
| 2.3 Načrt vplivnega območja | M 1:500 |
| 2.4 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu | M 1:500 |
| 2.5 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu | M 1:500 |
| 3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor | |
| 3.1 Zazidalna situacija na geodetskem načrtu | M 1:500 |
| 3.2 Zazidalna situacija na katastrskem načrtu | M 1:500 |
| 3.3 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin | M 1:500 |
| 3.4 Značilni prerezi | M 1:500 |
| 3.5 Prometno - tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti | M 1:500 |
| 3.6 Zbirni načrt komunalno - energetskih napeljav | M 1:500 |

4. člen
(priloge zazidalnega načrta)

Priloge zazidalnega načrta so:

1. Povzetek za javnost
- ~~2. Izvleček iz strateškega prostorskega akta~~
8. Obrazložitev in utemeljitev zazidalnega načrta
- ~~3. Strokovne podlage~~
9. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
10. Spis postopka priprave in sprejemanja zazidalnega načrta
11. Seznam upoštevanih aktov in predpisov
- ~~4. Idejne rešitve objektov~~
- 12. Program opremljanja zemljišč za gradnjo**
- 13. Strokovne podlage**

5. člen
(izdelovalec zazidalnega načrta)

Zazidalni načrt je izdelal 3NOM d.o.o. Ljubljana, Slovenska c. 58, pod št. projekta 2005/7 v januarju z datumom januar 2006.

Program opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most, ki je priloga št. 6 iz 4. člena tega odloka, je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod št. projekta 6017 z datumom januar 2007.

II. UREDITVENO OBMOČJE ZAZIDALNEGA NAČRTA

6. člen
(ureditveno območje zazidalnega načrta)

Obseg

Ureditveno območje zazidalnega načrta zajema prostorske enote PE 1, PE 2, PE 3, PE 4 in cestna odseka C1 in C2 v severozahodnem delu območja urejanja VS 6/1 Dolgi most.

Zazidalni načrt obsega naslednja zemljišča v k.o. Vič:

~~2047/3, 2047/4, 2047/5, 2047/6, 2047/7, 2047/8, 2047/9, 2047/10, 2050/1-del, 2050/2-del, 2050/3-del, 2050/4-del, 2050/5-del, 2050/6-del, 2050/7-del, 2050/8-del, 2050/19-del,~~

2050/20-del, 2051/1, 2051/2-del, 2051/3, 2051/4, 2051/5, 2051/6, 2051/7, 2051/8, 2051/9, 2052/1, 2052/5, 2052/6, 2052/7, 2052/8, 2052/9, 2052/10, 2052/11, 2052/12, 2052/13, 2052/14, 2052/15, 2052/16, 2052/17, 2052/18, 2052/19, 2052/20, 2052/21, 2052/22, 2053/7-del, 2053/11-del, 2066/3-del, 2087/5-del, 2088-del, 2089-del, 2091/1, 2091/2, 2091/3-del, 2091/4, 2091/5-del, 2092/45-del, 2094/2-del, 2094/4-del, 2094/5-del, 2094/6-del, 2094/8-del.

Površina ureditvenega območja znaša ~~2 ha 00 ar 96 m²~~ **1 ha 45 a 87 m²**.

Obseg ureditvenega območja je razviden iz ~~grafičnih načrtov~~ **grafičnega načrta št. 2.2.**
»Načrt ureditvenega območja na katastrskem načrtu«.

Meja

Meja ureditvenega območja zazidalnega načrta poteka v k.o. Vič. Prične se na jugozahodnem delu območja v točki št. 1 na parceli št. ~~2047/10~~ **2050/8**, od koder poteka proti severu do točke št. 9 ~~po zahodni meji parcel št. 2047/10, 2047/9, 2047/8, 2047/7, 2047/6, 2047/5, 2047/4, 2047/3.~~

2050/1. Od točke št. 9 **17** do točke št. 44 **20** poteka meja proti severovzhodu, ~~po severni meji parcele št. 2047/3, preko parcele št. 2050/1 in po severni meji parcele parceli št. 2051/2,~~ nato spremeni smer proti jugu in poteka po vzhodni meji parcele št. 2051/2.

V točki št. ~~15~~ **21** meja spremeni smer in poteka proti vzhodu do točke št. ~~27~~ **34**, po severni meji parcel št. 2052/1, 2053/7, prečka Cesto v Zgornji Log, parcela št. 2066/3 in v nadaljevanju poteka preko parcele št. 2087/5.

Od točke št. ~~27~~ **34** do točke št. ~~39~~ **48** meja poteka v krožnem loku proti jugovzhodu, prečka Podvozno pot, parcela št. 2088 in parceli št. 2089, 2091/5.

V točki št. 44 **48** meja ureditvenega območja zazidalnega načrta spremeni smer proti severovzhodu in poteka po zahodni meji parcel št. 2091/1, 2091/2. V točki št. ~~43~~ **50** spremeni smer proti severu in poteka po zahodni meji parcel št. 2091/2, 2091/3.

Od točke št. ~~45~~ **52** do točke št. ~~47~~ **54** poteka meja proti vzhodu, preko parcele št. 2091/3, nato spremeni smer proti jugu do točke št. ~~55~~ **62**, po vzhodni meji parcel št. 2091/3, 2091/4.

Od točke št. ~~55~~ **62** do točke št. ~~64~~ **72** poteka meja ureditvenega območja proti jugovzhodu, preko parcel št. 2094/4, 2094/2, nato spremeni smer proti jugu do točke št. ~~66~~ **74**, kjer poteka po delu vzhodne meje parcele št. 2094/6 **2**, prečka Podvozno pot, vzhodna meja parcele št. 2094/6.

V nadaljevanju poteka meja proti severovzhodu do točke št. ~~94~~ **100**, preko parcel št. 2094/5, 2094/8, 2094/6, 2088, 2092/45 in po južnem delu parcel št. 2088, 2087/5, nato spremeni smer in poteka proti vzhodu do točke št. ~~97~~ **106**, preko parcele št. 2087/5, prečka Cesto v Zgornji Log, parcela št. 2066/3 in v nadaljevanju preko parcel št. 2053/7, 2053/11.

Do točke št. ~~120~~ **129** poteka po vzhodni meji parcel št. 2052/5, 2052/7, 2052/9, 2052/10, 2052/12, 2052/13, 2052/16, 2052/17, 2052/18, 2052/21, 2052/22, nato spremeni smer in poteka po južni meji parcel št. 2052/22, 2051/1.

~~Od točke št. 123 meja ureditvenega območja zazidalnega načrta poteka proti jugu po vzhodnem delu meje parcele št. 2050/8, v točki št. 124 spremeni smer in poteka proti zahodu do izhodiščne točke št. 1, po južni meji parcel 2050/8, 2047/10.~~

Meja ureditvenega območja je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije. Meja območja zazidalnega načrta je razvidna iz grafičnega načrta št. 2.5 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

Prostorske enote

~~Ureditveno območje zazidalnega načrta se deli na šest~~ **Razmejitev** prostorskih enot:

~~PE 1 – površine za gradnjo poslovno – stanovanjskega objekta in stanovanjskega niza,~~

~~PE 2 – površine za gradnjo večstanovanjskega stavbnega sklopa,~~

~~PE 3 – površine za gradnjo večstanovanjskega stavbnega sklopa,~~

~~PE 4 – površine dopolnilne gradnje v območju obstoječe individualne zazidave,~~

~~C 1 – površine, namenjene javnemu dobru (Podvozna pot),~~

~~C 2 – površine, namenjene javnemu dobru (cesta Za progo).~~

~~Posamezne prostorske enote so razvidne~~ **je razvidna** iz grafičnega načrta št. 2.5 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

7. člen
(vplivno območje)

Vplivno območje v času gradnje obsega naslednja zemljišča v k.o. Vič:
~~2047/3, 2047/4, 2047/5, 2047/6, 2047/7, 2047/8, 2047/9, 2047/10, 2050/1-del, 2050/2-del,~~
~~2050/3-del, 2050/4-del, 2050/5-del, 2050/6-del, 2050/7-del, 2050/8-del, 2050/19-del,~~
~~2050/20-del, 2051/1, 2051/2-del, 2051/3, 2051/4, 2051/5, 2051/6, 2051/7, 2051/8, 2051/9,~~
~~2052/1, 2052/5, 2052/6, 2052/7, 2052/8, 2052/9, 2052/10, 2052/11, 2052/12, 2052/13,~~
~~2052/14, 2052/15, 2052/16, 2052/17, 2052/18, 2052/19, 2052/20, 2052/21, 2052/22, 2053/7-~~
~~del, 2053/11-del, 2066/3-del, 2087/5-del, 2088-del, 2089-del, 2091/1, 2091/2, 2091/3-del,~~
~~2091/4, 2091/5-del, 2092/45-del, 2094/2-del, 2094/4-del, 2094/5-del, 2094/6-del, 2094/8-del.~~
 V času obratovanja bodo vplivi novogradnje na varnost pred požarom, hrupom, na higiensko in zdravstveno zaščito, na varnost pri uporabi, na hrup in na osončenje bivalnih prostorov obstoječih stanovanjskih objektov v normativnih okvirih.
 Vplivno območje je razvidno iz grafičnega načrta št. 2.3 - »Načrt vplivnega območja«.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR S PRIKAZOM VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNIMI OBMOČJI,

8. člen
(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

Namembnost

~~Namembnost v ureditvenem območju zazidalnega načrta je stanovanjska. Dopustna je umestitev naslednjih dejavnosti:~~

- ~~— trgovina na drobno,~~
- ~~— storitvene dejavnosti (finančne, turistične in osebne, gostinska dejavnost ni dovoljena),~~
- ~~— bivanje,~~
- ~~— parkiranje.~~

Prostorska enota PE 1,

~~Pritličje poslovno-stanovanjskega objekta~~ **Poslovno stanovanjska stavba:**
pritličje je nestanovanjsko, z največ tremi lokali in pomožnimi prostori, ~~prva etaža objekta~~
dopustna je stanovanjska umestitev naslednjih dejavnosti: trgovina na drobno, mirne
storitvene dejavnosti, gostinska dejavnost ni dovoljena,
prvo nadstropje je stanovanjsko, z največ tremi stanovanji. ~~Stanovanjski niz tvorijo 4~~
~~enostanovanjske enote in pripadajoče parkirne nadstrešnice.~~
Niz stanovanjskih stavb:
štiri enostanovanjske enote s pripadajočimi parkirnimi nadstrešnicami.

Izbrisano: :

Prostorska enota PE 2,

~~Pritličje večstanovanjskega stavbnega sklopa~~ **Večstanovanjski stavbni sklop:**
pritličje je namenjeno parkiranju in pomožnim prostorom,
 prva in druga etaža sta stanovanjski, z maksimalno 30 neprofitnimi stanovanji.

Izbrisano: :

Prostorska enota PE 3,

~~Pritličje večstanovanjskih stavbnih sklopov~~ **Dva večstanovanjska stavbna sklopa:**
pritličje je namenjeno parkiranju in pomožnim prostorom,
 prva in druga etaža sta stanovanjski, z maksimalno 40 stanovanji.

Izbrisano: :

Prostorska enota PE 4

~~Pritličja individualnih stanovanjskih objektov so lahko nestanovanjska, z največ enim lokalom v objektu.~~

Območje je namenjeno javni zeleni površini in komunalni ter energetski infrastrukturi.

Prostorski enoti C 1 in C 2

Površine so namenjene za ureditev prometne in komunalne infrastrukture.

Zazidalna zasnova

Ureditveno območje zazidalnega načrta se deli na šest prostorskih enot:

PE 1 - površine za gradnjo poslovno stanovanjske stavbe in niza stanovanjskih stavb,

PE 2 - površine za gradnjo večstanovanjskega stavbnega sklopa,

PE 3 - površine za gradnjo dveh večstanovanjskih stavbnih sklopov,

PE 4 – površine za ureditev zelenice,

C 1 – površine, namenjene rekonstrukciji ceste (Podvozna pot),

C 2 – površine, namenjene gradnji ceste (cesta Za progo).

Prostorska enota PE 1

~~Predvidena je gradnja stanovanjskega niza, ki ga tvorijo štiri stanovanjske enote in pohodne nadstrešnice nad parkirišči. Na južni strani se jim priključuje poslovno stanovanjski objekt.~~

Je sestavljena iz poslovno stanovanjske stavbe in niza stanovanjskih stavb.

Poslovno stanovanjska stavba je locirana na južnem delu PE1 in je predvidena kot stavba s pritličjem (lokali) in nadstropjem (stanovanja).

Niz stanovanjskih stavb ob skupni dovozni poti tvorijo štiri enostanovanjske enote s pripadajočimi parkirnimi nadstrešnicami (posamezno enoto predstavlja stanovanjska stavba, parkirna nadstrešnica in bivalni vrt).

Izbrisano: :

Prostorska enota PE 2

~~Predvidena je gradnja stavbnega sklopa, ki ga tvorijo osnovna, pritlična stavba, namenjena parkiranju ter tri večstanovanjske dvoetažne lamele, postavljene na osnovno stavbo.~~

Izbrisano: :

Prostorska enota PE 3

~~Predvidena je gradnja dveh stavbnih sklopov. Vsak sklop tvorijo osnovna, pritlična stavba, namenjena parkiranju ter dve večstanovanjski dvoetažni lameli, postavljeni na osnovno stavbo.~~

Izbrisano: :

Prostorska enota PE 4

~~Dovoljena gradnja enostavnih objektov.~~

Predvidena je ureditev javne zelenice, zbirnega mesta ločenih odpadkov ter gradnja trafo postaje.

Izbrisano: :

Regulacijske omejitve

Izbrisano: :

Posegi v prostor morajo upoštevati naslednje regulacijske omejitve:

- regulacijska linija (RL) omejuje površine v javni rabi, ki so dostopne vsakomur pod enakimi pogoji, od površin v nejavni rabi;
- gradbena meja (GM) je linija, ki je novogradnje ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost. Gradbena meja se lahko preseže do 1,5 m z nadstreški in zidovi za zaščite vhodov, pri postavitvi medsosedske ograje in ureditvi dostopov, klančin ter dvigal za invalide.
- gradbena linija (GL) je linija, ki se jo morajo dotikati fasade novogradenj, ki se gradijo na zemljiščih ob tej liniji. Dovoljeni so le manjši zamiki delov fasade.

Zasnova zunanje ureditve

Prostorska enota PE 1,

Predvidena je ureditev bivalnih vrtov vzhodno od niza ~~objektov~~ **stanovanjskih stavb**. Ostale zunanje površine se uredijo kot **skupne zelenice in** tlakovane ~~funkcionalne površine objektov (kratkotrajno parkiranje, uvozi, vhodi v objekte, zbirno mesto za odpadke ipd).~~

Izbrisano: :

Prostorski enoti PE 2 in PE 3:

~~Na~~ na strehi osnovne, pritlične stavbe so med **več**stanovanjskimi lamelami predvideni skupni zeleni atriji. Ostale zunanje površine na nivoju terena se uredijo kot zelenice in kot tlakovane ~~funkcionalne površine objektov~~.

Na ~~meji~~ **površini, ki je locirana** med prostorskima enotama PE 2 in PE 3, je predvideno skupno otroško igrišče.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 3.1 »Zazidalna situacija na geodetskem načrtu« in št. 3.2 »Zazidalna situacija na katastrskem načrtu«.

9. člen

(pogoji za posege na obstoječih objektih)

V prostorskih enotah ~~PE 4~~, C 1 in C 2 so dovoljene:

~~odstranitve objektov,~~

Izbrisano: ,

~~rekonstrukcije in vzdrževanje legalno zgrajenih objektov.~~

10. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

V ~~prostorski enoti~~ PE 4 **1, PE 2, in PE 3** je dovoljena **dovoljenja** gradnja:

- ~~— pomožnih objektov za lastne potrebe, razen zajetij, vrtin ali vodnjakov in nepretočnih greznic ter rezervoarjev za utekočinjeni naftni plin ali nafto;~~
 - ~~— medsosedskih ograj;~~
 - ~~— pomožnih cestnih objektov, razen protihrupnih ograj;~~
 - ~~— pomožnih energetske objektov;~~
 - ~~— pomožnih komunalnih objektov, razen tipskih oziroma montažnih greznic in vodnih zajetij.~~
- Gradnja **samo tistih** enostavnih objektov je dovoljena pod pogojem, da ~~gradbena parcela ni~~ pozidana več kot 30 %, **ki so načrtovani v zazidalnem načrtu.**

V prostorskih enotah C 1 in C 2 je dovoljena gradnja:

- ~~— pomožnih cestnih objektov, razen protihrupnih ograj;~~
- ~~— pomožnih energetske objektov;~~
- ~~— pomožnih komunalnih objektov, razen tipskih oziroma montažnih greznic in vodnih zajetij.~~

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

Prostorska enota PE 1,

Stanovanjski Poslovno stanovanjska stavba in niz in poslovno ~~stanovanjski objekt~~ **stanovanjskih stavb** sta dvoetažna, z ravno streho ali enokapnico v naklonu do 10 stopinj. Severne fasade so brez okenskih in drugih odprtín. Parkirna nadstrešnica za dva avtomobila ima pohodno streho – teraso nadstropne etaže.

Izbrisano: :

Med bivalnimi vrtovi ~~stanovanjskega niza~~ **stanovanjskih stavb** in nadstrešnicami so lesene ograje ali žive meje višine do 2 m.
Atrij poslovno - ~~stanovanjskega objekta~~ **stanovanjske stavbe** je ograjen z živo mejo višine do 1 m.

Prostorski enoti PE 2 in PE 3.

Izbrisano: :

Pritličje stavbnih sklopov (pritlična parkirna stavba) je oblikovano kot skupna baza večstanovanjskim lamelam in njihovim zunanjim površinam. Fasada je delno transparentna. Večstanovanjske, dvoetažne lamele so vzporedno postavljene na pritličju stavbnega sklopa. Vsaka od njih je avtonomni objekt s svojim vhodom iz parkirne etaže v pritličju. V spodnji etaži se stanovanja odpirajo preko lož v skupni zeleni atrij. Lože imajo tudi zgornja stanovanja.

~~Prostorska enota PE 4:-~~

~~Pomožni objekti in midsosedske ograje morajo biti oblikovno usklajeni z obstoječo zazidavo.~~
Strehe so ravne ali enokapne v naklonu do 10 stopinj. Zunanje površine nad pritlično parkirno stavbo so pohodna terasa z zelenico.

12. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

~~Utrjene~~ **V prostorski enoti PE 1 so utrjene** površine skupnih dovozov in parkirnih mest ~~so~~ členjene z uporabo različnih tlakov. Zelenice so zasajene z drevjem, zbirna mesta za komunalne odpadke in zbirno mesto ločenih odpadkov so ograjeni z živo mejo, višine do 2 m.

~~Prostorska enota PE 1 je ograjena z živo mejo~~ **Ograje so žive meje** višine 1 m.

Zelenice nad parkirno etažo v prostorskih enotah PE 2 in PE 3 so delno utrjene, delno zelene površine (raščen teren) z drevjem in grmovnicami. Te površine so povezane z otroškim igriščem. Otroško igrišče je opremljeno z igrali, klopmi, koši za smeti in drugo urbano opremo. Zasnovo je tako, da se po izgradnji obeh prostorskih enot združi v funkcionalno in oblikovno celoto.

Ob cesti Za progo so med vzdolžnimi parkirnimi mesti zasajena drevesa po enotni hortikulturni zasnovi. Za preprečevanje parkiranja izven parkirnih površin se uporabi ustrezna sredstva, kot so zasaditve in višinske ovire, vse kot sestavni del celovite oblikovalske rešitve.

Ureditev zunanjih površin je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3 »Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin«.

13. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Gabariti objektov

Prostorska enota PE 1

Tlorisni gabariti.

Izbrisano: :

~~Stanovanjski niz:~~

Niz stanovanjskih stavb:

- stanovanjska enota: 5,8 m x 10,5 m,
- nadstrešnica: 5,0 m x 5,2 m.

~~Poslovno, stanovanjska stavba :~~

Izbrisano: -

- pritličje: 5,5 m x 18,6 m,
- nadstropje: ~~maksimalne dimenzije~~ 7,0 m x 18,6 m.

V dimenzijah so upoštevane tudi zunanje stopnice in zunanji hodnik v nadstropju.

Višinski gabariti
~~Stanovanjski niz:~~

Izbrisano: :

Niz stanovanjskih stavb:

- višina slemena strehe: ~~maksimalno~~ 7,5 m,
- absolutna kota pritličja: +296,50 m.

Poslovno stanovanjska stavba :

- višina slemena strehe: ~~maksimalno~~ 8,0 m,
- absolutna kota pritličja: +296,50 m.

Izbrisanost: -

Prostorska enota PE 2:

Tlorisni gabariti 
Stavbni sklop:

Izbrisano: :

- parkirna stavba, brez zunanje stopnišča in nadstreškov vhoda: 56,0 m x 38,0 m
- večstanovanjske stavbe, brez zunanjih stopnišč: 11, 5 m x 38,0 m.

Preseganje tlorisnega gabarita je dopustno pri zunanjih stopniščih in nadstreških vhoda.

Višinski gabariti
Parkirna stavba:

Izbrisano: :

Parkirna stavba:

- višina strehe - pohodne terase z zelenico: 3,0 m,
- absolutna kota pritličja: +296,20 m.

Večstanovanjske stavbe:

- višina strehe: 6,5 m nad parkirno stavbo.

Prostorska enota PE 3.

Izbrisano: :

Tlorisni gabariti

Izbrisano: :

Posamezen stavbni sklop:

- parkirna stavba: 35,0 m x 38,0 m
- večstanovanjske stavbe: 11,5 m x 38,0 m

Preseganje tlorisnega gabarita je dopustno pri zunanjih stopniščih in nadstreških vhoda.

Višinski gabariti
Parkirna stavba

Izbrisano: :

Parkirna stavba:

- višina strehe - pohodne terase z zelenico: 3,0 m,
- absolutna kota pritličja: +296,20m.

Večstanovanjske stavbe:

- višina strehe: 6,50m nad parkirno stavbo.

Kapacitete objektov, **maksimalno**

Izbrisano: :

Prostorska enota PE 1 :

- bruto etažna površina ~~stanovanjskega~~ niza **stanovanjskih stavb** (brez nadstrešnic)
488 500 m²

število stanovanjskih enot:	4
-----------------------------	---

Izbrisano: -

- | | | | |
|---|--|-----|--------|
| - | bruto etažna površina poslovno stanovanjske stavbe
(brez zunanjih hodnikov in zunanjih stopnišč): | 180 | 200 m2 |
|---|--|-----|--------|

število stanovanjskih enot:	3
-----------------------------	---

Izbrisano:

bruto etažna površina poslovnih prostorov	90 m2.
---	--------

Prostorska enota PE 2:

- | | | |
|---|---------------------------------------|---------|
| - | bruto etažna površina parkirne stavbe | 2100 m2 |
|---|---------------------------------------|---------|

- | | | |
|---|--|---------------------|
| - | bruto etažna površina večstanovanjskih stavb | 2700 m ² |
|---|--|---------------------|

Izbrisanost:

- površina od tega je minimalno 20% odprtih stanovanjskih površin: zunanjih

hodnikov, _____stopnišč in teras lož	
posamezne stanovanjske stavbe	750 m2.
- število stanovanjskih enot :	30

Prostorska enota PE 3:

- bruto etažna površina parkirnih stavb,	2650m2
- bruto etažna površina večstanovanjskih stavb	3600m2
- površina	od tega je minimalno 20% odprtih stanovanjskih površin: zunanjih
hodnikov, _____stopnišč in teras lož	
posamezne stanovanjske stavbe	750 m2.
- število stanovanjskih enot :	40

Izbrisano:

IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE IN DRUGE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NANJO

14. člen (pogoji za prometno urejanje)

Splošni pogoji

Vse prometne površine so utrjene za vožnjo motornih vozil do 9 ton osnega pritiska. Površine vozišč so utrjene z betonskim, kamnitim oziroma asfaltnim tlakovanjem.

Glavni dostopi do objektov, primarne peš površine, parkirni prostori in ostale površine in objekti morajo biti urejeni tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

Potrebno število parkirnih mest je določeno na podlagi naslednjih izhodišč:

- 2 parkirni mesti na stanovanje, od tega 10 % za kratkotrajno parkiranje na nivoju terena,
- 1 parkirno mesto in 10 % za obiskovalce na 30 m2 neto poslovne, prodajne ali druge nestanovanjske površine.

Prostorska enota C1:

Namenjena je rekonstrukciji obstoječe Podvozne poti.

Predviden prečni prerez Podvozne poti je:

- 5,00 m vozišče za mešani motorni in kolesarski promet,
- 1,60 m širok obojestranski hodnik za pešce.

Pločnik za pešce bo z dvignjenim robnikom ločen od motornega prometa.

Prostorska enota C2:

Namenjena je gradnji cestnega odseka ceste Za progo, od Ceste v Zgornji Log do **že** načrtovane povezave v podaljšku Ramovšove ulice (**Zahodne ceste**). Cestni odsek ima predvidene tri asfaltna grbine za umirjanje prometa.

Predviden prečni prerez ceste Za progo je:

- 5,50 m vozišče za mešani motorni in kolesarski promet,
- 2,50 m pas za vzdolžno, enostransko parkiranje,
- 1,60 m širok obojestranski hodnik za pešce.

Pločnik za pešce bo z dvignjenim robnikom ločen od motornega prometa.

Prostorska enota PE 1:

Prometno se bo navezovala na Podvozno pot z neprednostnim priključkom širine 6 m.

Na skupni prometni površini je predvidena ureditev z mešanim in umirjenim prometom.

Mirujoči promet

~~Enostanovanjske stavbe imajo~~ **Niz stanovanjskih stavb ima** v sklopu gradbene parcele parkirne nadstrešnice z 2 parkirnimi mesti. Skupna parkirna površina z **minimalno** 10

parkirnimi mesti je namenjena kratkotrajnemu parkiranju, **za območje prostorske enote in parkiranju uporabnikov poslovno stanovanjske stavbe, od tega je vsaj 1PM urejeno za invalide.**

Izbrisano: .

Prostorski enoti PE 2 in PE 3

Prometno se bosta navezovali na cesto Za progo. Uvozi in izvozi v parkirno garažo bodo široki 6 m.

Mirujoči promet

Parkiranje za stavbne sklope je urejeno v pritlični parkirni garaži, kratkotrajnemu parkiranju so namenjena vzdolžna parkirna mesta ob cesti Za progo.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.5: »Prometno - tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

15. člen

(pogoji za komunalno in energetske urejanje)

Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječo in predvideno komunalno in energetske infrastrukturo po pogojih pristojnih nosilcev urejanja prostora;
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje. Upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetske vodov in naprav;
- v primeru, ko potek po javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javne komunalne in energetske infrastrukture na njegovem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- gradnja komunalnih in energetske naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev, in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega oziroma energetske voda po izdelanih idejnih rešitvah za ureditveno območje;
- obstoječo komunalno in energetske infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

Kanalizacijsko omrežje

Prostorska enota PE 1

Javno kanalizacijsko omrežje je izvedeno v ločenem sistemu, ~~v enakem sistemu se izvedejo tudi stanovanjski priključki, ki se priključujejo na skupni kanalizacijski priključek, ki bo odvajal komunalne (DN 250) in padavinske (DN 300) vode. Skupinski priključek se navezuje na javni kanal in poteka vzdolž Podvozne poti. PE 1 se bo priključila na javni kanal z novim javnim kanalskim odsekom, ki bo potekal od priključitve na Podvozni cesti proti severu, vzporedno z objekti do končnega jaška ob parcelni meji PE 1. Nov javni kanalski odsek bo odvajal komunalne odpadne (DN 250) in padavinske (DN 300) vode za niz štirih enostanovanjskih stavb in poslovno stanovanjsko stavbo (tri stanovanjske enote in trije lokali). Interni stanovanjski priključki teh objektov se bodo direktno priključevali na nov odsek javne kanalizacije in se zaključijo z revizijskimi jaški ob samih objektih.~~

Obstoječi javni kanal, ki poteka po Podvozni poti, do prostorske enote PE 1. Severno vejo obstoječega spremeni smer na koncu PE 1 proti severu do odcepa, kjer prečka potok Mali graben in se nanj priključuje še severna veja javnega kanala komunalnih odpadnih vod bo treba zaradi novogradnje. Ta javni kanal deloma poteka po območju prostorske

enote PE 1, zato ga bo potrebno prestaviti in tako zagotoviti primeren odmik od novih objektov.

Izbrisan:

Prostorska enota PE 2

Javno kanalizacijsko omrežje je izvedeno v ločenem sistemu, v enakem sistemu se izvedejo tudi interni stanovanjski priključki. ~~Skupinski priključek~~ **Stavbni sklop v PE 2 je sestavljen iz treh stavb po deset stanovanjskih enot, priključki se izvedejo ločeno za vsako stavbo.**

~~Za severno stavbo je bil že izveden, vendar ga je treba prilagoditi oziroma ustrezno skrajšati. Skupinski interni priključek, ker se spreminja zasnova pozidave, se priključek bo ločenega sistema skrajša na potek od javnega kanala do parcelne meje, odvajal bo odpadne komunalne (DN 250) in padavinske vode (DN 300) za deset stanovanjskih enot.~~

Nov ločen priključek se predvidi za srednjo stavbo in bo potekal od javnega kanala do priključnega revizijskega jaška pred parcelno mejo, odvajal bo odpadne komunalne (DN 250) in padavinske vode (DN 300) za deset stanovanjskih enot.

Prav tako se predvidi nov ločen priključek za južno stavbo, potekal bo od javnega kanala do priključnega revizijskega jaška pred parcelno mejo, odvajal bo odpadne komunalne (DN 250) in padavinske vode (DN 300) za deset stanovanjskih enot.

Prostorska enota PE 3

Javno kanalizacijsko omrežje je izvedeno v ločenem sistemu, v enakem sistemu se izvedejo tudi stanovanjski priključki. ~~Skupinski priključek je bil že izveden, vendar ga je treba prilagoditi oziroma ustrezno skrajšati. Le ta Javni kanal ločenega sistema poteka po cesti Za progo. V PE 3 se nahajata dva stavbna sklopa z dvema stavbami po deset stanovanjskih enot, za vsako stavbo je potrebno izvesti interni kanalizacijski priključek.~~

Za severni stavbni sklop sta tako predvidena dva priključka. Za stavbo na severu bo potekal od javnega kanala do priključnega revizijskega jaška pred parcelno mejo, odvajal bo odpadne komunalne (DN 250) in padavinske vode (DN 300) severnega dela prostorske enote PE 3 za 20 stanovanjskih enot. ~~Skupinski priključek padavinske in komunalne odpadne vode južnega dela prostorske enote za 20~~ deset stanovanjskih enot.

Priključek za stavbo na jugu je že izveden, ker pa se bo izvedel na skrajnem južnem delu območja. Padavinska odpadna (DN 300) voda spreminja zasnova pozidave, se bo priključila priključek ločenega sistema skrajša na zadnji revizijski jašek potek od javnega kanala do parcelne meje, odvajal bo odpadne komunalne (DN 250) in padavinske kanalizacije, ki poteka po cesti Za progo. Komunalna odpadna voda (DN 300) se bo priključila v bližnji revizijski jašek komunalne kanalizacije ceste Za progo (DN 300) vode za deset stanovanjskih enot.

Tudi za južni stavbni sklop sta predvidena dva priključka. Za stavbo na severu bo potekal od javnega kanala do priključnega revizijskega jaška pred parcelno mejo, odvajal bo odpadne komunalne (DN 250) in padavinske vode (DN 300) za deset stanovanjskih enot. Priključek za stavbo na jugu se izvede na južni strani stavbnega sklopa, potekal bo od javnega kanala do priključnega revizijskega jaška pred parcelno mejo, odvajal bo odpadne komunalne (DN 250) in padavinske vode (DN 300) za deset stanovanjskih enot.

Vodovodno omrežje

Za varno oskrbo območja VS6/1 z vodo je treba v severni smeri, do navezave na primarni vodovod PVC d 400, ki je položen vzdolž Tržaške ceste, zgraditi povezovalni vodovod. Trasa povezovalnega vodovoda je predvidena v podaljšanju vodovoda, načrtovanega za oskrbo prostorske enote PE1 z vodo v severni smeri ali kot gradnja vodovoda v severnem podaljšku Ceste v Zgornji log.

Prostorska enota PE 1

Javno vodovodno omrežje (NL DN 100) poteka po južni strani Podvozne poti, kamor se bo navezala severna veja vodovoda (NL DN 100), ki bo potekala po zahodnem delu prostorske enote PE 1. ~~Posamezni enostanovanjski objekti~~ **Posamezne enote niza štirih eno stanovanjskih stavb** se bodo na ta vodovod ~~priključevali~~ **priključevale** direktno in se tako ~~oskrbovali~~ **oskrbovale** s pitno, sanitarno in požarno vodo. Poslovno - ~~stanovanjski objekt~~ **stanovanjska stavba** bo ~~imela~~ **imela** ločen vodovodni priključek, ki se bo prav tako priključeval na javni vodovod, ki poteka po Podvozni cesti. Na severnem območju prostorske enote PE 1 se bo moral izvesti talni hidrant, zaradi ustrezne pokritosti območja v primeru požara.

Prostorski enoti PE 2 in PE 3

Javno vodovodno sekundarno omrežje (NL DN 100) že poteka po cesti Za progo, kamor bodo direktno navezani posamezni priključki novih objektov. Objekti se bodo oskrbovali s pitno, sanitarno in požarno vodo. Del izvedenega vodovoda je treba, skupaj s končnim hidrantom, ukiniti in izkopati. Ohrani se samo veja, ki poteka po severnem delu otroškega igrišča. ~~Napajanje prostorske enote PE 2 oz. PE 3 z vodo je predvideno s severne strani prostorske enote PE 1 ali s severnega dela Ceste v Zg. Log.~~

Plinovodno omrežje

Prostorska enota PE 1

Zemeljski plin je predviden kot vir energije za ogrevanje prostorov in sanitarne vode, hlajenje in kuhanje. Javni plinovod poteka po Podvozni cesti, kamor bo priključen skupinski priključek objektov. Skupinski priključek bo potekal severno do Podvozne poti, ob zahodnih fasadah objektov. Posamezni priključki se bodo pravokotno navezovali na skupinskega. Vse povezave in povečave plinovodov je treba izvesti v času izven ogrevalne sezone.

Prostorski enoti PE 2 in PE 3

Zemeljski plin je predviden kot vir energije za ogrevanje prostorov in sanitarne vode, hlajenje in kuhanje. Javni plinovod bo potekal po zahodnem delu vozišča ceste Za progo, kamor bodo priključeni obstoječi in novi objekti. Vse povezave in povečave plinovodov je treba izvesti v času izven ogrevalne sezone.

Elektroenergetsko omrežje

Prostorska enota PE 1

Območje se bo napajalo z električno energijo z nove TP, locirane na skrajnem severnem delu območja. Električni kabel bo potekal po cesti Za progo in po Podvozni poti. ~~Enostanovanjski objekti~~ **Enostanovanjske stavbe** bodo ~~imeli~~ **imele** skupinski priključek na povozni površini pred objekti. Poslovno - ~~stanovanjski objekt~~ **stanovanjska stavba** bo ~~imela~~ **imela** svoj ločen električni priključek neposredno s Podvozne poti.

Prostorski enoti PE 2 in PE 3

Območje se bo napajalo z električno energijo z nove TP, locirane ~~na skrajnem severnem v delu prostorske enote PE 4.~~ Povezovalna trasa bo prečkala cesto Za progo, pravokotno na enoto PE 2 in bo nato potekala vzporedno z zahodno fasado posameznih ~~stavbnih~~ **stavbnih** sklopov ~~stanovanj.~~ Zaradi lažjega vzdrževanja in upravljanja z električnimi vodi se priključuje ~~vsak sklop stanovanj~~ **vsaka večstanovanjska lamela** ločeno- predvidoma po 10 stanovanj na priključek.

Telekomunikacijsko omrežje in kabelsko komunikacijski sistem

Prostorska enota PE 1

Del obstoječega ~~telekomunikacijskega~~ **telekomunikacijskega** (TK) omrežja in kabelsko komunikacijskega sistema (KKS), ki poteka v cesti Podvozna pot, se ukine in prestavi v pločnik. Nov javni vod bo potekal ob severnem robu Podvozne poti, in se bo navezoval na obstoječe TK in KKS omrežje. ~~Posamezni stanovanjski objekti~~ **Posamezne enostanovanjske stavbe** imajo skupinski priključek, izveden v jašku na zahodni strani uvoza v območje. Poslovno - ~~stanovanjski objekt~~ **stanovanjska stavba** ima priključek izveden v jašku na vzhodni strani uvoza v območje.

Prostorski enoti PE 2 in PE 3

Ob južnem delu ceste Za progo bo zgrajena nova trasa TK in KKS omrežja in priključena na obstoječe omrežje, ki poteka po Cesti v Zgornji Log. Priključek za prostorsko enoto PE 2 se bo nadaljeval v smeri proti zahodu, do samega objekta. Priključek do prostorske enote PE 3 se bo nadaljeval proti jugu. Priključki na objekte bodo izvedeni v priključnih jaških, za vsak **večstanovanjski stavbni** sklop ~~stanovanj~~ posebej. Na vzhodni strani prostorske enote PE 2 je treba obstoječe TK in KKS omrežje ukiniti.

Javna razsvetljava

Prostorska enota PE 1

Javna razsvetljava poteka po robu prostorske enote. Na funkcionalnih površinah novih objektov ni predvidena izvedba javne razsvetljave. Osvetlitev je treba izvesti v sklopu interne razsvetljave objektov.

Prostorski enoti PE 2 in PE 3

Nova trasa javne razsvetljave je predvidena ob robu pločnika ceste Za progo. Priključno mesto se bo izvedlo na križišču Ceste v Zgornji Log, Podvozne poti in ceste Za progo. Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.6 »Zbirni načrt komunalno – energetskih napeljav).

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

16. člen (varovanje okolja)

Splošno

V času gradnje je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov.

Varstvo vode in ~~podtalne~~ **podzemne vode**

Ureditveno območje zazidalnega načrta leži izven vodovarstvenega območja.

Vozne in parkirne površine se ustrezno vodotesno utrdijo in opremijo z lovilci olj. Na robovih se postavijo betonski ali kamniti robniki.

Prepovedano je izlivanje nevarnih kemikalij ali tekočih nevarnih odpadkov v tla, vode ali kanalizacijo.

Varstvo zraka

Novi objekti ne smejo prekomerno onesnaževati zraka.

Varstvo pred prekomernim hrupom

~~V ureditvenem območju~~ **Ureditveno območje uvrščamo v III. stopnjo varstva pred hrupom, kjer je dovoljena mejna raven vrednost kazalcev hrupa 50 dBA ponoči in 60 dBA podnevi.** Predpisane ravni hrupa je treba zagotoviti na objektih, s pasivnimi - tehnično gradbenimi ukrepi, z boljšo zvočno izolativnostjo fasad in fasadnih odprtih, **ter z razporeditvijo varovanih prostorov.**

Izbrisano: ,

Izbrisano: .

Osončenje

Treba je zagotoviti osončenje bivalnih prostorov obstoječih in predvidenih stanovanjskih objektov: najmanj eno uro v času zimskega solsticija, najmanj tri ure v času pomladnega in jesenskega ekvinokcija in najmanj pet ur v času poletnega solsticija.

Izbrisano:

Odstranjevanje odpadkov

Investitorji so dolžni ravnati z odpadki, ki nastanejo v času odstranitve objektov, gradnje in obratovanja objektov, v skladu z veljavnimi predpisi o ravnanju z odpadki.

Mesto za zbiranje odpadkov mora biti urejeno v skladu z določbami Pravilnika o minimalnih pogojih za ureditev in določitev zbirnega in odjemnega mesta ter načinu za določanje velikosti in števila posod za zbiranje komunalnih odpadkov (Uradni list SRS, št. 40/86).

V prostorski enoti PE 1 je mesto za zbiranje odpadkov predvideno na tlakovani površini, zaščiteni z nadstreškom. Zbirno mesto mora biti locirano tako, da je omogočen neoviran dostop za komunalna vozila.

V prostorskih enotah PE 2 in PE 3 morajo biti mesta za zbiranje odpadkov urejena znotraj objektov. Zbirna mesta morajo biti prezračevana, opremljena z električno razsvetljavo in s posebnim odtokom v kanalizacijo, ki mora biti opremljen z lovilec olj.

V prostorski enoti PE 4 je v javni zelenici predvideno zbirno mesto ločenih odpadkov.

Zbirna in odjemna mesta za odpadke so razvidna iz grafičnega načrta št. 3.1 »zazidalna situacija na geodetskem načrtu«.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

17. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Splošne določbe

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti.

Intervencijske poti in površine

Izvedba intervencijskih poti za gasilska vozila mora biti skladna s standardom SIST DIN 14090. V PE 2 in PE 3 je intervencijska pot predvidena tudi v zelenici ob vzhodni meji ureditvenega območja, izvedena morajo biti na način, ki dopušča ozelenitev. Vse vozne površine morajo biti dimenzionirane na 10 t osnega pritiska.

Hidrantno omrežje

Požarna zaščita obstoječih in predvidenih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem.

Poplavna ogroženost

Pričakovana kota stoletne vode v prostorski enoti PE 1 je 296,3 m, v prostorskih enotah PE

2, PE 3 in PE 4 je 296,0 m. Ob izvedbi predvidenih ukrepov za zagotavljanje poplavnne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane bo ureditveno območje zazidalnega načrta varno pred poplavami s 100 - letno povratno vodo.
Obstoječi teren naj se pri gradnji le izravnava in ne nasipava.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.5 »Prometno - tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih pot« in št. 3.6: »Zbirni načrt komunalno - energetskih napeljav«.

VII. NAČRT PARCELACIJE

18. člen (načrt parcelacije)

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so priloga tega odloka.

Površine gradbenih parcel so:

PE1-1	P =	550 m ²
PE1-2	P =	226 m ²
PE1-3	P =	153 m ²
PE1-4	P =	155 m ²
PE1-5	P =	158 m ²
PE1-6	P =	172 m ²
PE2	P =	3690 m ²
PE3	P =	4602 m ²
PE4-1	P =	5442 140 m ²
PE4-2	P =	99 m ²
PE4-3	P =	72 m²
C1	P =	982 m ²
C2	P =	3795 3729 m ²

Izbrisano: .

Izbrisano: .

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 2.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu in št. 2.5 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

19. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

V ureditvenem območju zazidalnega načrta so površine, namenjene javnemu dobru:

- gradbena parcela PE 4-2 1 kot javna zelenica, ki obsega zemljišča parc. št. 2050/1-del, 2050/2-del, 2051/1-del, 2051/2-del, vse k.o. Vič;
- prostorska enota C1 (cestni odsek Podvozne poti) – celotna površina, ki obsega zemljišča parc. št. 2066/3-del, 2087/5-del, 2088-del, 2089-del, 2091/1-del, 2091/4-del, 2091/5-del, 2092/45-del, 2094/2-del, 2094/4-del, 2094/5-del, 2094/6-del, 2094/8-del, vse k.o. Vič;
- prostorska enota C2 (cestni odsek Za progo), ki obsega zemljišča parc. št. 2050/2-del, 2050/3-del, 2050/4-del, 2050/5-del, 2050/6-del, 2050/7-del, 2050/8-del, 2050/19-del, 2050/20-del, 2051/1-del, 2051/3-del, 2051/4-del, 2051/4-del, 2051/5-del, 2051/6-del, 2051/7-del, 2051/8-del, 2051/9-del, 2052/1-del, 2052/5-del, 2052/6-del, 2052/20-del, 2052/21-del, 2052/22-del, 2053/7-del, 2053/11-del, 2066/3-del, vse k.o. Vič.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE ZAZIDALNEGA NAČRTA

20. člen
(etapnost gradnje)

Zazidalni načrt se lahko izvaja v več etapah. V posameznih prostorskih enotah PE 1, PE 2 in PE 3 je predvidena gradnja objektov, pripadajočih delov cestnih odsekov, komunalne ureditve in zunanje ureditve v eni, zaključeni fazi.

21. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov v vplivnem območju.

Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale v času gradnje, mora investitor sanirati. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

Investitorji načrtovanih prostorskih ureditev in Mestna občina Ljubljana lahko sklenejo urbanistično pogodbo, kjer se določi obveznosti investitorjev pri izvedbi objektov, ki so v javno korist.

22. člen
(podlaga za odmero komunalnega prispevka)

Podlage za odmero komunalnega prispevka iz Programa opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most:

- skupni stroški investicije v gradnjo komunalne infrastrukture lokalnega pomena so 851.008,78 EUR brez DDV, od tega se iz drugih virov zagotovi 171.215,51 EUR brez DDV za odkup zemljišč za rekonstrukcijo ceste C1, gradnjo povezovalnega vodovoda od Tržaške ceste do ureditvenega območja ZN, gradnjo plinovodnega omrežja v cesti Za progo in 71.753,84 EUR brez DDV za sofinanciranje dela stroškov investicije, ki pripadajo prostorski enoti PE2;
- obračunska območja investicije v gradnjo komunalne infrastrukture so:
 - obračunsko območje 1 zajema investicije za rekonstrukcijo ceste C1, gradnjo vodovodnega omrežja v prostorski enoti PE1, gradnjo kanalizacijskega omrežja v prostorski enoti PE1, prestavitev kanalizacijskega omrežja severno od prostorske enote PE1 in gradnjo plinovodnega omrežja v prostorski enoti PE1,
 - obračunsko območje 2 zajema investicije za gradnjo dela ceste C2 in pripadajoče javne razsvetljave, ki leži severno in zahodno od prostorske enote PE2 in PE3,
 - obračunsko območje 3 zajema investicije za prestavitev kanalizacijskega omrežja v prostorski enoti PE2 in PE3 in ureditev zelenice in ekološkega otoka v prostorski enoti PE4-1,
 - obračunsko območje 4 zajema investicije za gradnjo dela ceste C2 in pripadajoče javne razsvetljave, ki leži južno od prostorske enote PE3 in gradnjo podaljška ceste C2 do Ramovševe ceste;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako 18. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 18 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za gospodarjenje z zemljišči Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;

- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti za prostorski enoti PE1 in PE3 je 1, razen za parkirne stavbe oziroma etaže, za katere je določen faktor dejavnosti 0,5. Faktor dejavnosti za prostorsko enoto PE2 je 0,5. Za parkirne stavbe oziroma etaže je določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni;
- skupni obračunski stroški so 937.122,68 EUR brez DDV.

Izračun komunalnega prispevka:

- Komunalni prispevek za prostorsko enoto PE1 je 146.331,64 EUR brez DDV, komunalni prispevek za prostorsko enoto PE2 je 239.658,52 EUR brez DDV, komunalni prispevek za prostorsko enoto PE3 je 477.297,87 EUR brez DDV.
- Komunalni prispevek za območje zahodno od ceste Za progo je za objekt na zemljišču s parc. št. 2050/8 k.o. Vič in za objekte severno od te parcele, za vsak objekt v tem območju 6.618,53 EUR brez DDV in se nanaša na gradnjo dela ceste C2 in pripadajočo javno razsvetljavo.
- Komunalni prispevek za območje zahodno od ceste Za progo je za objekt na zemljišču s parc. št. 2050/9 v k.o. Vič in za objekte južno od te parcele, za vsak objekt v tem območju 1.585,32 EUR brez DDV in se nanaša na gradnjo dela ceste C2 in pripadajočo javno razsvetljavo ter gradnjo podaljška ceste C2 do Ramovševe ceste.

23. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Tlorisni gabariti objekta:

V prostorski enoti PE 1 lahko velikost objekta odstopa do $\pm 0,5$ m, v prostorskih enotah PE 2 in PE 3 do $\pm 1,0$ m.

~~V prostorskih enotah PE 2 in PE 3 je dopustno zamikanje lege večstanovanjskih stavb nadprtilično parkirno stavbo ter lege dovozov in dostopov v stavbe.~~

Višinski gabarit objekta:

Odstopanja so lahko do $\pm 0,5$ m.

Višinska regulacija terena

Odstopanja so lahko do $\pm 0,3$ m.

IX. KONČNE DOLOČBE

~~23.~~ 24. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi veljavnosti zazidalnega načrta)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja VS 6/1 Dolgi most (Uradni list RS, št. 13/90) ki veljajo za ureditveno območje tega zazidalnega načrta.

~~24.~~ 25. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti ~~zazidalnega~~ zazidalnega načrta)

Po izvedbi z zazidalnim načrtom predvidene prostorske ureditve so dovoljena tekoča in investicijska vzdrževalna dela na objektih in napravah, postavitev enostavnih objektov, skladno z 10. členom tega odloka, in sprememba rabe nestanovanjskih površin objektov skladno z 8. členom tega odloka.

25. 26. člen
(vpogled ~~zazidanega~~ **zazidalnega** načrta)

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

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

Priloga Spis postopka priprave in sprejemanja akta je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urbanizem.

26. 27. člen
(uveljavitev)

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

Šifra Št:
Ljubljana, dne

Županja
Mestne občine Ljubljana
~~Danica SIMŠIČ~~
Zoran JANKOVIČ

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

Finančne posledice, ki jih bo imel sprejem akta za Mestno občino Ljubljana, so razvidne iz programa opremljanja zemljišč za gradnjo, ki je priloga k temu odloku.

Pripravila:
Sintija Hafner Petrovski, univ. dipl. inž. arh.

Načelnik:
Mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

**PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO ZA DEL OBMOČJA UREJANJA VS 6/1
DOLGI MOST (povzetek predloga)**

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

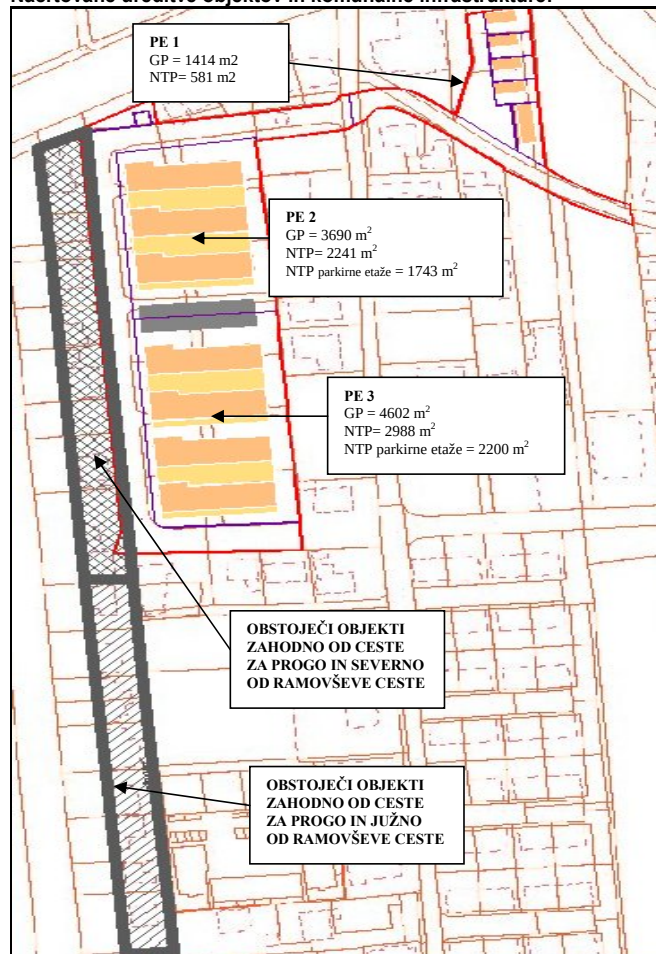
Strokovne podlage:

- Zazidalni načrt za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most, izdelal: 3NOM d.o.o., št. projekta 2005/7.
- Zazidalni načrt za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most, Uradni list RS št. 13/90.

Projektna dokumentacija:

- Rekonstrukcija vodovodnega in kanalizacijskega omrežja za VS 6/1 Dolgi most, JP Vodovod – kanalizacija d.o.o., št. projekta 2353 V in 3040 K, marec 2006.
- Idejna zasnova plinovodnega omrežja za območje urejanja VS 6/1 Dolgi most, Energetika Ljubljana d.o.o., št. projekta R-49-P/10, april 2006.
- Idejna zasnova telekomunikacijskega omrežja, Novera d.o.o., št. projekta IDZ/2005-7, marec 2006.
- Idejna rešitev elektroenergetskega opremljanja območja VS 6/1 Dolgi most, Elektro Ljubljana d.d., št. projekta 11/06, marec 2006.
- Idejna zasnova javne razsvetljave, JRS d.d., številka načrta 02-30-1910/1980, februar 2006.

Načrtovane ureditve objektov in komunalne infrastrukture:



INVESTICIJA V NOVO INFRASTRUKTURO	(v EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	650.927,81
Vodovodno omrežje	40.787,31
Kanalizacijsko omrežje	57.949,07
Plinovodno omrežje	90.948,53
Javne površine	10.396,05
skupaj	851.008,78

RAZDELITEV INVESTICIJE V NOVO INFRASTRUKTURO	(v EUR brez DDV)
Prostorska enota PE1	127.599,69
Prostorska enota PE2	133.257,13
Prostorska enota PE3	273.347,96
Obstoječi objekti zahodno od ceste Za progo in severno od Ramovševe ceste	59.566,75
Obstoječi objekti zahodno od ceste Za progo in južno od Ramovševe ceste	14.267,90
Drugi viri MOL - Kdej za PE2 0,5	71.753,84
Drugi viri MOL - infrastruktura	87.928,17
Energetika Ljubljana	83.287,34
Skupaj	851.008,78

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek infrastruktura EUR brez DDV	nova	obračunski strošek obstoječa infrastruktura EUR brez DDV	skupaj komunalni prispevek EUR brez DDV
Prostorska enota PE1		127.599,69	18.731,95	146.331,64
Prostorska enota PE2		133.257,13	106.401,39	239.658,52
Prostorska enota PE3		273.347,96	203.949,91	477.297,87
Obstoječi objekti Z od c. Za progo in S od Ramovševe c.		59.566,75	0,00	59.566,75
Obstoječi objekti Z od c. Za progo in J od Ramovševe c.		14.267,90	0,00	14.267,90
Skupaj				937.122,68

Investicija v vso novo infrastrukturo, komunalni prispevek se zaračuna le novim objektom v PE1, PE2, PE3 (prihodek MOL), v EUR brez DDV	12.279,26
Investicija v vso novo infrastrukturo, komunalni prispevek se zaračuna novim objektom v PE1, PE2, PE3 in obstoječim objektom zahodno od ceste Za progo, (prihodek MOL) v EUR brez DDV	86.113,90