



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 3521-23/04-12
Datum: 12. 3. 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: Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o
zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2
Brdo

POROČEVALCA: Načelnik Oddelka za urbanizem
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Službe za področje lokacijskih načrtov in prenovo
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.

PRISTOJNO DELOVNO Odbor za urejanje prostora in urbanizem
TELO:

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme osnutek Odloka o spremembah in
dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 Brdo.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 23. in 175. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 in 58/03 – uradno prečiščeno besedilo, ZZK-1) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK
o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del
območja urejanja VP 3/2 - Brdo

1. člen

V 1. členu Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo (Uradni list RS, št. 18/02 in 64/05) se pika nadomesti z vejico in doda besedilo, ki se glasi:

»in spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP3/2 – Brdo, ki jih je izdelal LUZ d.d. Ljubljana, Verovškova 64, pod št. projekta 6080, v januarju 2007.«

2. člen

2. člen se spremeni tako, da se glasi:

Sestavni deli odloka so:

I. Soglasja pristojnih organov in organizacij

II. Obrazložitev zazidalnega načrta

III. Grafični del:

Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel funkcionalnih enot na situacijskem načrtu	M 1:1000
Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel funkcionalnih enot na katastrskemu načrtu	M 1:1000
Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin	M 1:1000
Načrt rušitev	M 1:1000
Prometno tehnična ureditev in višinska regulacija - 1. faza	M 1:1000
Zbirni načrt komunalnih napeljav	M 1: 500
Načrt urgence	M 1:1000

Zazidalni načrt vsebuje še:

Izsek iz Dolgoročnega plana (PKN)	M 1:5000
Kopija katastrskega načrta	M 1:1000
Situacijski načrt	M 1:1000
Predlog možne pozidave in krajinske ureditve	M 1:1000
Prerezi skozi območje	M 1:1000
Prometno tehnična situacija – končna faza	M 1:1000

3. člen

Besedilo 3. člena se spremeni tako, da se glasi:

Območje urejanja VP 3/2 – Brdo severni del (v nadaljnjem besedilu: območje urejanja) se nahaja delno v katastrski občini Brdo in delno v katastrski občini Vič.

Meja območja urejanja se prične na severozahodnem delu območja, v točki št. 1, v katastrski občini Brdo, na zahodni meji parcele št. 1694/1, od koder poteka proti

jugovzhodu preko analitično določenih lomnih točk obodne parcelacije do točke št. 33, preko parcel št. 1694/1, 1893/7, 1724/2, 1724/3, 1724/1, 1721/4, 1721/3, 1894/3, 1697/2, 1697/1, 1712/1, 1712/2, 1710/3, 1710/1, 1710/2, 1812/2, 1812/1 in 1814/3 v katastrski občini Brdo, nato preide v katastrsko občino Vič in poteka preko parcel št. 1219, 1218 ter prečka obstoječo Cesto na Brdo, parcela št. 2019/1.

Od točke št. 33 do točke št. 65 meja območja urejanja poteka proti zahodu po južnem robu predvidene Ceste na Brdo, parcela št. 2019/1 in preko parcel št. 1336/3, 1336/11, 1336/9, 1337/1, 1339/1, 1339/10.

V točki št. 65 meja območja urejanja spremeni smer in poteka proti severu po osi predvidene povezovalne ceste do točke št. 66 in pri tem prečka parcele št. 1339/10, 1339/1, 1338/4 in Cesto na Brdo, parcela št. 2019/1.

Od točke št. 66 do točke št. 67 meja območja urejanja poteka proti zahodu po severnem robu predvidene Ceste na Brdo.

Od točke št. 67 meja območja urejanja poteka proti severozahodu po katastrski občini Brdo, najprej po zahodni meji parcele št. 1752/3 in 1752/2 in v nadaljevanju preko parcel št. 1804/31, 1804/43, 1717/1, 1719/2, 1718/1, 1720, 1721/1, 1721/5, 1721/4, 1725/1, 1727/1, 1726/2, 1726/1, 1893/7 in 1694/1 do izhodiščne točke št. 1.

Meja območja urejanja je analitično obdelana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije. Površina območja urejanja VP 3/2 – severni del znaša 12ha 97ar 11m².

Meja območja urejanja VP 3/2 – severni del je razvidna iz načrta »Obodne parcelacije in gradbenih parcel funkcionalnih enot na katastrskem načrtu« v merilu 1:1000.

4. člen

Besedilo 4. člena se spremeni tako, da se glasi:

Območje je razdeljeno na 19 funkcionalnih enot, dvanajst je predvidenih za pozidavo (FE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/10, 11, 12, 13) in sedem je namenjenih skupnim parkovnim površinam (FE 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20) ter osem je namenjenih ureditvi cestne infrastrukture (C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C6, C7).

Funkcionalne enote 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/10, 11, 12, 13 so stavbna zemljišča, ki jih sestavlja ena ali več gradbenih parcel.

5. člen

V 6. členu se v podpoglavju »Tehnološko podjetništvo« prvi stavek spremeni, tako da se glasi:

Funkcionalne enote 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9/10, 11, 12 in 13 so namenjene umestitvi objektov tehnološkega podjetništva.

V 6. členu se v podpoglavju »Stanovanja« črta drugi odstavek.

6. člen

V 7. členu se:

- spremeni prvi stavek v prvem odstavku tako, da se glasi:

Na zazidljivih funkcionalnih enotah (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/10, 11, 12 in 13) je treba pred posegi izdelati podrobno geomehansko poročilo o stanju zemljišča.

- v drugem stavku prvega odstavka doda nova alineja:

- začasna ureditev parkirnih mest

- spremeni prvi stavek v četrtem odstavku tako, da se glasi:

V funkcionalni celoti C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C6 in C7 so dovoljeni naslednji posegi:

- ureditev prometne in komunalne infrastrukture,

- ureditev zelenih površin in drevoredov.

- spremeni prvi stavek v sedmem odstavku tako, da se glasi:

Gradnja podzemnih garaž in posegi v zvezi s pripravo zemljišča za gradnjo so dovoljeni v funkcionalnih enotah F1,2,3,4,5,6,7,8,9/10,11,12,13,14,15,16,17,18,20 in pod površinami cest C4, C5a in C5b.

7. člen

V sedmem odstavku 8. člena se na koncu pika nadomesti z vejico in doda besedilo, ki se glasi: »in druga dejavnost kot so tehnične službe ipd.«

8. člen

V 9. členu se:

- spremeni prvi odstavek, tako da se glasi:

V funkcionalnih enotah namenjenih pozidavi (FE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/10, 11, 12, 13) se dopušča postavitve pergol in nadstrešnic na funkcionalnih površinah objektov.

- spremeni tretji odstavek, tako da se glasi:

Na zunanjih površinah objektov, ki mejijo na ceste C1, C2 in C3, naj se uredijo zelene površine in zasadi visoka in nizka vegetacija.

9. člen

V 10. členu se:

- v podpoglavju "Funkcionalna enota 5" spremeni drugi odstavek tako, da se glasi:

Višina objekta (h): objekt A: do 26,40m

objekt B in C: 8,20m

objekt D: 15,40m

višine so podane od kote 302,00 m.n.v.

- črta tretja alineja

- spremeni četrta alineja tako, da se glasi:

- v zasnovo objekta se lahko vgradi višinski javni prehod nad cesto C2 v funkcionalno enoto F14.

- v podpoglavju "Funkcionalna enota 7" se doda alineja:
 - poleg naštetih dejavnosti iz 6. člena tega odloka so dovoljene tudi gradnje nadzemne parkirne hiše oziroma parkirnih etaž v objektu
- podpoglavji "Funkcionalna enota 9" in "Funkcionalna enota 10" se črtata in nadomestita s podpoglavjem:

"Funkcionalna enota 9/10"

Kota terena: 301,50 – 302,00 m.n.v.

Višina objekta (h): 14,80 m

Objekt znotraj GM mora biti členjen tako, da bo sestavljen iz več medsebojno povezanih podolgovatih segmentov postavljenih pravokotno na cesto.

10. člen

V 11. členu se:

V podpoglavju "Sistem cest":

- v tretjem odstavku črta drugi stavek.
- in spremeni tretji stavek tako, da se glasi:
Cesta C5b se na severnem delu priključi na cesto C2 z desno desnim zavijanjem.
- na koncu se doda nov peti odstavek, ki se glasi:
Od ceste C2 se med križiščema s cesto C1 in C4 poteka proti zahodu nova cesta C7, ki napaja funkcionalno enoto F13 in sosednje območje urejanja VS3/3 Brdo – Vrhovci.

V podpoglavju "Normalni prečni profili":

- spremeni tretji odstavek tako, da se glasi:

Elementi prečnega profila zbirne ceste C3:

– vozišče	6,00m (2 x 3,00m) v južnem delu 7,00 (2 x 3,50m)
– pas za vzdolžno parkiranje ob desnem oz. levem robu	2,50m
– hodnik za kolesarje	2,80m (1,30m in 1,50m)
– hodnik za pešce	3,20m (2 x 1,60m)

SKUPAJ v delu dvostranskega parkiranja: 17,00m

Ob zbirni cesti C3 je urejen hodnik za pešce in dvostranski kolesarski promet. Ob zbirni cesti C3 se uredi vzdolžna parkirna mesta.

- spremeni četrti odstavek:

Elementi prečnega profila dostopne ceste C5a in C5b:

– vozišče	6,00m (2 x 3,00m)
– hodnik za pešce	3,20m (2 x 1,60m)

SKUPAJ: 9,20m

- doda peti odstavek:

Elementi prečnega profila dostopne ceste C4:

– vozišče	9,00m (3 x 3,00m)
– varovalni pas	2,00m (2 x 1,00m)
– hodnik za kolesarje	3,00m (2 x 1,50m)
– hodnik za pešce	5,00m (2 x 2,50m)

SKUPAJ: 19,00m

- doda šesti odstavek

Elementi prečnega profila povezovalne ceste C7:

- | | |
|-------------------|--|
| - vozišče | 6,00m (2 x 3,00m) + levo zavijanje 3,00m |
| - hodnik za pešce | 2,00m (1 x) |

SKUPAJ:	11,00m
---------	--------

- doda sedmi odstavek

Elementi prečnega profila Ceste na Brdo C1:

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| - vozišče | 7,00m (2 x 3,50m) |
| - pasovi za leve zavijalce | 3,00m |
| - hodnik za kolesarje | 3,00m (2 x 1,50m) |
| - hodnik za pešce | 2,00m (2 x 1,00m) |

SKUPAJ:	15,00m
---------	--------

V podpoglavju "Peš površine in kolesarske steze":

- prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

Po celotni dolžini cest C2 in C3 so obojestranski hodniki za kolesarje in za pešce.

Ob cesti C7 je enostranski hodnik za pešce.

- drugi odstavek črta.

V podpoglavju "Parkiranje":

- črta četrti odstavek

- in doda stavek:

V F5 je za obiskovalce dopustno urediti 6% parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje na nivoju 1. kletne etaže.

11. člen

v 12. členu se:

v podpoglavju »Vodovod« doda zadnji stavek, ki se glasi:

Za oskrbo z vodo v delu sosednjega območja urejanja VS 3/3 Brdo je predvidena navezava vodovoda po cesti C7 na cesto C2

V podpoglavju »Kanalizacija« doda zadnji stavek, ki se glasi:

Za potrebe odvajanja odpadnih in meteornih vod iz dela sosednjega območja urejanja VS 3/3 Brdo je predvidena navezava po cesti C7 na cesto C2.

V podpoglavju »Elektrika« doda zadnji stavek, ki se glasi:

Za potrebe napajanja dela območja urejanja VS 3/3 Brdo bo potrebna ojačitev obstoječe TP 0166 Na Tezi, ki jo bo treba povezati s TP v Tehnološkem parku, povezava je predvidena po cesti C7.

V podpoglavju »Telefon« doda zadnji stavek, ki se glasi:

Za potrebe opremljanja dela območja urejanja VS 3/3 Brdo s telekomunikacijskim omrežjem je predvidena navezava po cesti C7 do ceste C2.

12. člen

V prvem odstavku 14. člena se v podpoglavju »Intervencijske poti in površine« črta beseda »krožno«.

13. člen

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

Št.:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

OBRAZLOŽITEV
osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za
severni del območja urejanja VP 3/2 - Brdo

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 12., 23. in 175. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 in 58/03 – uradno prečiščeno besedilo, ZZK - 1), ki določajo, da je načrtovanje prostorskih ureditev na območju občine v občinski pristojnosti, da se prostorski akt sprejme z odlokom; ter da se začeti postopki za občinske prostorske akte po 1.1.2003 nadaljujejo in končajo po določbah tega zakona.
- Dolgoročni plani občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Ur. list SRS št. 11/86, Ur. list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04, 69/04, 79/04-3477, 5/06-155);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku;
- Program priprave prostorskih izvedbenih aktov za obdobje od 2003 – 2006 za območje Mestne občine Ljubljana (39. člen Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor).

2. Ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Območje se nahaja v zahodnem delu Ljubljane, severno od Ceste na Brdo, med brežino pod stanovanjskim območjem na zahodni strani do Brdnikove ulice in ob Cesti za opekarno na severovzhodni strani. V območju ležijo objekti Kemofarmacije in nekaj obstoječih stanovanjskih objektov.

Območje se ureja z Zazidalnim načrtom za območje urejanja VP 3/2 Brdo – severni del (Odlok o sprejemu zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP 3/2 Brdo – Uradni list RS, št. 18/02 in Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 Brdo – Uradni list RS, št. 64/05).

Po določilih veljavnega Zazidalnega načrta je obravnavano območje namenjeno poslovnim dejavnostim, tehnološkemu podjetništvu (podjetja z visoko tehnologijo in razvojem visoko specializiranih znanj), spremljajočim centralnim in uslužnostnim dejavnostim, prometni in energetske infrastrukturi ter ureditvi parkovnih površin.

Za gradnjo nekaterih objektov tehnološkega parka (F1 – F4 in F13) je na podlagi veljavnega zazidalnega načrta pridobljeno gradbeno dovoljenje in je gradnja že pričeta.

Interes podjetnikov se je povečal prav glede na to, da je realizacija objektov časovno blizu, zato je bila s strani Tehnološkega parka Ljubljana d.o.o. v zvezi z željami potencialnih uporabnikov podana pobuda za spremembo zazidalnega načrta. Predlogi pobude se nanašajo na spremembe gabaritov in lege objektov ter prilagoditev prometne ureditve.

Za predvidene spremembe je treba izdelati spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta.

3. Poglavitne rešitve

Izhodišča in programska zasnova

Izhodišča in programska zasnova se bistveno ne spreminja.

Zasnove prostorske ureditve

Spremenjena zazidalna zasnova se nanaša na:

F1: spremembo lege objekta kot prilagoditev lastništvu zemljišč;

F5: spremembo tlorisne in višinske členitve z racionalnejšo zasnovo predvidenih programov;

F7: povečanje tlorisnega gabarita;

F9 in F10: združitev gradbenih parcel v F9/10 za prilagoditev zasnove predvidenemu investitorju.

Prometna ureditev

V obstoječo prometno zasnovo je ob izdelavi sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta vključena tudi ureditev dostopa (dovoza) iz ceste C2 v zahodni smeri po novi javni cesti C7 proti brežini v VS 3/3, kjer se zaradi ukinitve rezervata hitre železnice predvideva stanovanjska pozidava.

Predvidi se tudi rešitev prometne ureditve za Kemofarmacijo d.d. v zvezi z zagotovitvijo dovoza s Ceste za opekarno in preglednejšega uvoza s Ceste na Brdo.

Cesta Za opekarno se preuredi v dvosmerno cesto s kolesarsko stezo, hodnikom za pešce ter eno in obojestranskim vzdolžnim parkiranjem.

Komunalna ureditev

Predvidene spremembe urbanistične zasnove vplivajo na predviden potek komunalne infrastrukture v manjšem obsegu.

V območju navezave C3 (cesta Za opekarno) na C1 (Cesta na Brdo) bo potrebno zaradi višinske razlike izvesti začasno prečrpavanje odpadnih vod v kanal, ki poteka po Cesti na Brdo. V ta namen je v območju poteka predvidenega odpadnega kanala po cesti C3 pred križiščem s Cesto na Brdo predvidena lokacija črpališča.

Komunalna navezava dela območja VS 3/3 Brdo na komunalno opremo v območju VP 3/2 Brdo – sever – tehnološki park po novi cesti C7 je ob upoštevanju izdelanih PGD in PZI projektov za komunalno opremljanje območja VP 3/2 rešena na nivoju idejnih projektov in ustrezno ovrednotena v programu opremljanja.

Etapnost izvajanja

Izvajanje zazidalnega načrta glede na možno fazno izvajanje po funkcionalnih enotah se ne spreminja.

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

Odmera komunalnega prispevka za gradnjo objektov v območju urejanja VP 3/2 severni del je možna na podlagi Programa opremljanja zemljišč za gradnjo, izdelanega na podlagi do sedaj veljavnega zazidalnega načrta. Zaradi medsebojnih povezav komunalnega opremljanja s sosednjimi območji bo višina stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo in priključki na komunalno in energetske infrastrukturo določena v Programu opremljanja zemljišč za gradnjo, ki obravnava območje VP 3/2 severni del – tehnološki park in del VS 3/3.

Pripravila:

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

Načelnik:

mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.