



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA  
Ž U P A N**

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

**Številka: 3521-35/04-16**  
**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  
sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V3 Vič (za del območja urejanja VS 3/3 Brdo -  
Vrhovci)

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

**PREDLOG SKLEPA:**  
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme osnutek Odloka o spremembah in  
dopolnitvah Odloka o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V3 Vič  
(za del območja urejanja VS 3/3 Brdo - Vrhovci).

**Ž U P A N**  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran JANKOVIĆ

**Priloga:**  
- osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 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) 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 sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V3 Vič (za del območja urejanja VS 3/3 Brdo Vrhovci)**

#### 1. člen

V 1. členu Odloka o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V3 Vič (Uradni list SRS, št. 6/88, 18/88 in Uradni list RS, št. 40/92, 49/96, 63/99, 98/99, 64/05) se pika nadomesti z vejico in doda besedilo, ki se glasi:

»ter spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V3 Vič, ki jih je izdelal Populus, podjetje za prostorski inženiring d.o.o., pod št. proj.217/05/03 v januarju 2007.«.

#### 2. člen

V 3. členu se za četrtem odstavkom doda nov odstavek, ki se glasi:

»Za del območja urejanja VS 3/3 Brdo- Vrhovci se sprejme Regulacijska karta v merilu 1:1000, ki jo je izdelal POPULUS d.o.o., pod številko 217/05/03 v januarju 2007.«.

#### 3. člen

V 18. členu se za tretjim odstavkom doda nov odstavek, ki se glasi:

»V rezervatu hitre železnice so dovoljena samo nujna vzdrževalna dela.«.

#### 4. člen

V 45. členu se pri posameznih merilih in pogojih dopolnijo in spremenijo naslednje določbe:

Pri »Možnih posegih« se dodajo morfološke enote z besedilom, ki se glasi:

»Morfološke enote 2A/5, 2A/6

Za vsak poseg je obvezna izdelava geomehanskega poročila.

Morfološka enota 1C/1

Dovoljena je gradnja objektov s stanovanjsko namembnostjo, spremembe namembnosti in rabe niso dovoljene.

Za vsak poseg je na podlagi zadostnega števila vrtin obvezna izdelava geomehanskega poročila.

Obvezno je treba urediti otroško igrišče na gradbeni parceli.

Na zelenih površinah, označenih v grafičnem delu, je treba obvezno zagotoviti peš povezavo v smeri vzhod zahod.

Morfološka enota 1C/2

Dovoljena je gradnja stanovanjskih enot v nizih.

Spremembe namembnosti in rabe niso dovoljene.

Obvezna je ureditev otroškega igrišča na gradbeni parceli.

Za vsak poseg je na podlagi zadostnega števila vrtin obvezna izdelava geomehanskega poročila.

## Morfološka enota 1C/3

Dovoljena je gradnja stanovanjskih vrstnih hiš na terenu ali v kaskadah. Zaradi kaskad so bivalni prostori lahko urejeni tudi v delno vkopanih delih objekta z izhodom na terasni vrt. V okviru morfološke enote je potrebno urediti otroško igrišče. V primeru, da gradnja v morfološki enoti ne bo potekala v eni fazi, je treba otroško igrišče urediti v sklopu prve faze.

Spremembe namembnosti in rabe niso dovoljene.

Na zelenih površinah, označenih v grafičnem delu, je obvezno zagotoviti peš povezavo v smeri vzhod zahod.

Za vsak poseg je na podlagi zadostnega števila vrtin obvezna izdelava geomehanskega poročila s predvideno sanacijo brežine.«.

## Morfološka enota 1C/4

Za vsak poseg je na podlagi zadostnega števila vrtin obvezna izdelava geomehanskega poročila.

Pri »Izrabi prostora« se dodajo morfološke enote z besedilom, ki se glasi:

## »Morfološka enota 2A/5

Maksimalna etažnost za novogradnje je do K + P+ M. Višina objekta je max. 7,5m.

Dopustni faktor izrabe (FI) je max. 0,8

## Morfološka enota 2A/6

Maksimalna etažnost za novogradnje je do K + P+ 1 + M. Višina objekta je max. 11m.

Dopustni faktor izrabe (FI) je max. 0,8

## Morfološka enota 1C/1

Maksimalni višinski gabariti so do 2K + P + 1 + M (oz. T). Višina objekta je max. 11m.

Dopustni faktor izrabe (FI) je max. 0,8.

## Morfološka enota 1C/2

Maksimalni višinski gabariti so do 2K + P + M. Višina objekta je max. 7,5m.

Dopustni faktor izrabe (FI) je max. 0,8.

## Morfološka enota 1C/3

Maksimalni višinski gabariti so do 2K + P + 1+ M oziroma do 2K + P + 2, vendar slednje le v primeru, da ima objekt ravno streho in da je površina druge etaže manjša od najmanjše etaže najmanj za tretjino. Višina objekta je max. 11m.

Dopustni faktor izrabe (FI) je max. 1,0.

V območju, določenem z gradbeno mejo, je pozidanost dovoljena v okviru 50% pozidane in 50% nepozidane površine. Med pozidane površine se uvrščajo tudi površine pod previsi objektov. Od nepozidanih površin mora biti 60% zelenih površin.«.

## Morfološka enota 1C/4

Maksimalni višinski gabariti so do K + P + 1 + M. Višina objekta je max. 11m.

Dopustni faktor izrabe (FI) je max. 0,8.

Pri »Oblikovanju« se dodajo morfološke enote z besedilom, ki se glasi:

## »Morfološka enota 2A/5, 2A/6, 1C/1, 1C/2, 1C/3, 1 C/4

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

Gradbena meja kleti (GMk) je črta, ki je novozgrajena kletna etaža ne sme presegati.

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

Faktor izrabe gradbene parcele (FI) je količnik med bruto etažno površino objekta nad terenom in površino gradbene parcele.

Višina objekta je razdalja v metrih od nivoja terena do slemena ali najvišjega dela zgradbe. Pri gradnji na neravnem terenu ali terasasti gradnji se upošteva višina v posameznih, s plastnicami terena vzporednih prerezih.

Etažnost objekta je število uporabnih etaž objekta nad terenom. Število kletnih etaž praviloma ni omejeno, pri gradnji pod terenom so omejitve v primeru visoke podtalnice. Pri gradnji na neravnem terenu sli terasasti gradnji se upošteva etažnost v posameznih, s plastnicami terena vzporednih prerezih.

V morfološki enoti 1C/1 in 1C/2 morajo biti objekti locirani in urbanistično zasnovani tako, da vizualno učinkujejo kot individualna stanovanjska gradnja, kakršna je značilna za okolico.«.

Pri »Oblikovanju odprtega prostora« se dodajo morfološke enote z besedilom, ki se glasi:

»Morfološke enote 2A/5, 2A/6, 1C/1, 1C/2, 1C/3, 1C/4

Višinske razlike se rešujejo z brežinami z maksimalnim naklonom 1:3. Kjer je naklon večji, se zgradi oporne zidove. Grmovno in drevesno rastje na robovih območja se ohrani, prav tako se, kjer je mogoče, ohranijo obstoječa drevesa. Pretežni del gradbenih parcel se uredi kot zelene površine ali vrtove. Oporni zidovi so lahko betonski, kamniti zid, zid obložen s kamenjem, ometan. Oporni zidovi se izvedejo v višini od 0,5 do 1,5m. Kjer je višina brega večja od 1,5m, je minimalna horizontalna razlika med vrhom spodnjega in peto zgornjega zidu 1m, ki se intenzivno ozeleni. Oporni zidovi z višino nad 1,0m, ki so dostopni, morajo imeti varovalno ograjo.

Ograje se izvede kot varovalne ali razmejitvene. Varovalne ograje so višinsko omejene od 1,0m do 1,2m in so kovinske ali lesene. Razmejitvene ograje so višinsko omejene do 1,5m ter izvedene kot betonske, zidane, lesene ali kovinske ter ozelenjene z živo mejo. Postavitev ograje na mejo je možna s soglasjem sosedu ali brez soglasja z odmikom 0,5m od parcelne meje.

Obvezna sestavina projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja je krajinski načrt.«.

Pri »Parcelaciji« se v četrtem odstavku beseda »lokacijska« nadomesti z besedo »projektna«.

Pri »Merilih in pogojih za prometno urejanje« se dodajo morfološke enote z besedilom, ki se glasi:

»Morfološke enote 2A/5, 2A/6, 1C/1, 1C/2, 1C/3, 1C/4

Za novogradnje v območju morfoloških enot 2A/6, 1C/2 in 1C/3 je predvidena izgradnja nove dostopne ceste C4. Interno cestno omrežje je možno urediti po terenu ali v kletni etaži. Dovoz v morfološko enoto 1C/3 je predviden tudi s Ceste na Brdo in iz območja urejanja VP 3/2 Brdo – Tehnološki park.

Za potrebe predvidenih posegov je treba v okviru gradbene parcele zagotoviti najmanj 2 parkirni mesti na eno stanovanjsko enoto.

Za peš promet se uredi povezovalne poti v okviru zelenih površin.

Urgentni in kolesarski promet se zagotovi po internih površinah.

Območja pešcev morajo biti dostopna funkcionalno oviranim osebam v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.«.

Za »Merili in pogoji za prometno urejanje« se črta besedilo pod »Železnica«.

Pri »Merilih in pogojih za komunalno urejanje« se spremenijo in dopolnijo naslednje določbe:

Pri podnaslovu »Vodovod« se šesti odstavek spremeni in dopolni tako, da se glasi:

»Ob izdelavi projektne dokumentacije je treba, z upoštevanjem predhodnih pogojev,

pridobiti programske rešitve za obnovo oziroma gradnjo vodovodov in priključitev novih porabnikov na omrežje. Programske rešitve izdelata javno podjetje Vodovod-Kanalizacija d.o.o..

Za oskrbo novo predvidenih objektov z vodo v morfoloških enotah 2A/5, 2A/6, 1C/1, 1C/2, 1C/3, 1C/4 bo potrebno dograditi javno vodovodno omrežje.

Pri tem je treba upoštevati projektno nalogo ureditve javnega vodovodnega omrežja izdelano v razvojni službi JP Vodovod - Kanalizacija pod št. projekta 2382 V ter PGD in PZI dokumentacijo, št. projekta 5626: Prometna in komunalna ureditve območja urejanja VP 3/2 – Tehnološki park – sever, izdelovalca LUZ d.d., december 2004, za področje gradnje javnega vodovoda –I. faza, št. načrta 1066/04, izdelovalca KONO-B, december 2004.«.

Pri podnaslovu »Kanalizacija« se sedmi odstavek spremeni in dopolni tako, da se glasi:

»Ob izdelavi projektne dokumentacije je treba, z upoštevanjem predhodnih pogojev, pridobiti programske rešitve, ki bodo upoštevale obstoječe stanje in novo predvidene posege v prostor. Programske rešitve izdelata javno podjetje Vodovod-Kanalizacija d.o.o. Za navezavo novo predvidenih objektov v morfoloških enotah 2A/5, 2A/6, 1C/1, 1C/2, 1C/3, 1C/4 bo potrebno dograditi javno kanalizacijsko omrežje.

Pri tem je treba upoštevati projektno nalogo ureditve javnega vodovodnega omrežja izdelano v razvojni službi JP Vodovod – Kanalizacija pod št. projekta 3078 K ter PGD in PZI dokumentacijo: Prometna in komunalna ureditve območja urejanja VP 3/2 – Tehnološki park – sever, izdelovalca LUZ d.d., december 2004, za področje gradnje javnega kanalizacijskega omrežja – I. faza, št. načrta 1067/04, izdelovalca KONO-B, december 2004 in dopolnitev novembra 2005.

Za potrebe odvoda padavinske vode iz streh in zunanje ureditve nad kletjo objektov v morfološki enoti 1C/3, bo potrebno zgraditi kanal M, ki se bo priključil na projektirani kanal M po PZI načrtu št. 1067/04 KONO-B d.o.o., Prometna in komunalna ureditev območja urejanja VP 3/2 Brdo – Tehnološki park – KANALIZACIJA, za odvodnjavanje padavinske vode iz morfoloških enot 1C/1, 1C/2, 2A/5, 2A/6, 1C/4 je treba zgraditi kanal M1 in M1a. Kanal M1 se bo preko izlivne glave priključeval na rekonstruirani jarek (načrt št.C-1099, Vodnogospodarski inštitut, april 2001).«.

Pri podnaslovu »Električno omrežje« se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»Pri pripravi projektne dokumentacije za predvidene gradnje v morfoloških enotah 2A/5, 2A/6, 1C/1, 1C/2, 1C/3 in 1C/4 je treba upoštevati idejne rešitve št. 56/06 »Elektroenergetsko napajanje območja urejanja VS 3/3 Brdo-Vrhovci, ki jih je v mesecu decembru izdelala Elektro Ljubljana d.d. Območje se bo napajalo iz obstoječe TP 0166 Na Tezi, ki jo bo treba prenoviti. V transformatorski postaji bo potrebno vgraditi transformator moči 1000 kV ter tej moči prilagoditi vso opremo in jo povezati s TP v Tehnološkem parku.

Pri podnaslovu »Toplotna energija« se dodata nov drugi in tretji odstavek, ki se glasi:

»Pri pripravi projektne dokumentacije za predvidene gradnje v morfoloških enotah 2A/5, 2A/6, 1C/1, 1C/2, 1C/3 in 1C/4 je treba za dogradnjo, povečavo plinovodnega omrežja in priključevanje stavb na plinovodno omrežje na osnovi že izdelane idejne zasnove plinovodnega omrežja predhodno pridobiti projektne pogoje s strani JP Energetike d.o.o. Objekti se na obravnavanem območju priključijo na območje zemeljskega plina za potrebe ogrevanja, priprave tople sanitarne vode, kuhe in tehnologije.

Za zanesljivo oskrbo z zemeljskim plinom širšega območja Viča, kakor predvidenih novogradenj na obravnavanem območju, ter tudi zaradi povečanega obsega novogradenj na drugih področjih Viča in potrebnega izboljšanja tlačnih razmer v nizkotlačnem plinovodnem omrežju, se na južnem delu območja VP 3/2 Brdo-jug predvidi izgradnja regulacijske postaje.«.

Pri »Merilih in pogojih za varstvo okolja« se besedilo spremeni tako, da se glasi:

»Za ekološko zahtevne posege v prostor mora investitor pridobiti presojo vplivov na okolje. 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.

Odvoz komunalnih odpadkov mora biti urejen v skladu s projektnimi pogoji soglasodajalca.«.

5. člen

Doda se nov 51.a člen, ki se glasi:

»Območje urejanja VP 3/2 Brdo – del

Do sprejetja izvedbenega načrta so dovoljena samo nujna vzdrževalna dela in posegi v zvezi s komunalnim urejanjem.«.

6. člen

V tretji alineji 65. člena se na koncu pika nadomesti z vejico in doda nova četrta alineja, ki se glasi:

» - Četrtni skupnosti Rožnik.«.

7. 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 sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V3 Vič (za del območja urejanja VS 3/3 Brdo Vrhovci)**

### **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 začetni 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 na jugozahodu Ljubljane, med obstoječim stanovanjskim območjem na zahodni strani in med bodočim tehnološkim parkom, ki je že v gradnji, na vzhodni strani. Na jugu je območje omejeno s Cesto na Brdo, na severu pa z Brdnikovo ulico. Velikost območja je ca 33.000 m<sup>2</sup>.

Območje je v večjem delu nepozidano, pretežno je to zaraščeno pobočje s katerega se odpirajo vizure na dolino Glinščice in Cankarjev vrh.

Po dolgoročnem planu ima obravnavano območje oznako VS 3/3 Brdo Vrhovci, in je namenjeno za stanovanja in spremljajoče dejavnosti.

Območje je bilo prvotno opredeljeno kot rezervat za hitro železnico. S spremembami in dopolnitvami dolgoročnega plana se je trasa poteka rezervata spremenila, območje pa je glede na usmeritve dolgoročnega plana možno pozidati s stanovanjskimi objekti. Predhodno pa je treba izdelati prostorski akt.

### **3. Poglavitne rešitve**

#### ***Izhodišča in programska zasnova***

Z določili PUP so podana merila in pogoji za stanovanjsko gradnjo na brežini, ki predstavlja rob lokacije opuščene glinokopa in jo je treba predhodno sanirati, kar je bilo ugotovljeno že ob izdelavi posebnih strokovnih podlag za širše območje VP 3/2 Brdo – severni del. Iz PSP izhaja, da je brežina geološko nestabilna, zato je bilo pridobljeno Poročilo o splošnih pogojih gradnje na brežini nad tehnološkim parkom, ki ga je izdelal dr. Mihael Ribičič, predstojnik Oddelka za geologijo Univerze v Ljubljani v juliju 2006.

Iz poročila izhaja, da je predvideno gradnjo treba prilagoditi glede na geomehansko poročilo, ki ga je obvezno izdelati na podlagi vrtin. Gradnjo je treba zasnovati tako, da bodo geotehnične razmere terena s samo gradnjo izboljšane ter hkrati zavarovani obstoječi stanovanjski objekti.

Predlagano je, da se celotno območje, ki je predvideno za pozidavo, pred gradnjo izoblikuje v terase, brežine teras pa je treba ojačati s sidranimi slopi ali gredami.

Območje je namenjeno pretežno stnovanjski gradnji, predvidena je dopolnilna gradnja eno in večstanovanjskih objektov s svojevrstno zazidalno strukturo, ki se prilagaja terenu.

### **Zasnove prostorske ureditve**

Predvideno gradnjo je, kot je že navedeno, treba prilagoditi glede na geomehansko poročilo, ki ga je obvezno izdelati na podlagi vrtin. Gradnjo je treba zasnovati tako, da bodo geotehnične razmere terena s samo gradnjo izboljšane ter hkrati zavarovani obstoječi stanovanjski objekti.

Obravnavano območje je razdeljeno na:

- Morfološke enote 2A/5, 2A/6, 1C/4.

To so območja prostostojećih istovrstnih stanovanjskih stavb, kjer je možna dopolnilna gradnja in so podani pogoji za posege na in ob obstoječih objektih. V 1C/4 je glede na lego ob Cesti na Brdo in v nadaljevanju ob objektih tehnološkega parka možna tudi namembnost kot velja v skupnih določilih za območja 1C (objekti osnovne preskrbe, storitvenih, družbenih, poslovnih dejavnosti).

Novogradnje so v 2A/5 možne do max. etažnosti K+P+M, v 2A/6 in 1C/4 pa do K + P + 1 + M

Območje 2A/5 je dostopno z Brdnikove ulice, 2A/6 je prav tako dostopno z Brdnikove ulice preko nove ceste C4. Območje 1C/4 je dostopno s Ceste na Brdo.

- Morfološke enote 1C/1, 1C/2, 1C/3.

To so še nepozidana območja na brežini, predvidena za gradnjo eno oz. večstanovanjskih stavb s svojevrstno zazidalno strukturo.

Območje 1C/1, ki leži nad križiščem Brdnikove ceste in Potjo za Brdom, je dostopno z Brdnikove ulice. Objekti morajo biti zasnovani tako, da učinkujejo kot individualna stanovanjska gradnja, kakršna je značilna za okolico. Max.višinski gabariti so do 2K+P+M (oz. T), faktor izrabe je največ 0,8.

Območje 1C/2 je dostopno z Brdnikove ulice preko nove ceste C4, dovoljena je gradnja hiš v nizih. Max.višinski gabarit je do 2K+P+M, faktor izrabe je največ 0,8.

Območje 1C/3 ima predvidenih oziroma možnih več dostopov ( s Ceste na Brdo, iz Brdnikove ceste preko ceste C4 in iz območja VP 3/2 Brdo – tehnološki park.). Dovoljena je gradnja vrstnih hiš na terenu ali v kaskadah, max. višinski gabarit je do 2K+P+1+M oziroma do 2K + P + 2 vendar le v primeru, da ima objekt ravno streho in da je površina druge etaže manjša od najmanjše etaže najmanj za tretjino. Faktor izrabe je največ 1,0.

### **Prometna ureditev**

Območje se prometno navezuje na Brdnikovo cesto, na Cesto na Brdo in z ureditvijo nove dostopne ceste na cesto, ki je že vgradnji, v območju tehnološkega parka.

Potrebe po parkirnih mestih je treba zagotoviti v okviru gradbene parcele investitorja in sicer najmanj 2 parkirni mesti na eno stanovanjsko enoto.

Predvidena je ureditev parkirnih mest predvsem v kletnih etažah.

Urgentne poti je treba zagotoviti v območju internih površin.



**Ureditve zelenih površin**

Med predvideno pozidavo so določene zelene cezure, ki se navezujejo na zelene površine v območju tehnološkega parka. Na zelenih površinah, ki so označene v grafičnem delu (in sodijo k morfološkim enotam 1C/1, 2A/6, 1C/3), je treba zagotoviti dostop in tudi peš povezavo v smeri vzhod zahod. Za potrebe posamezne morfološke enote 1C/1, 1C/2 in 1C/3 je obvezna ureditev otroških igrišč.

V območju morfološke enote 1C/3 je dovoljena pozidanost območja določenega z gradbeno mejo v okviru 50% pozidane in 50% nepozidane površine. Od nepozidanih površin mora biti 60% zelenih površin. Površine pod previsi objektov se štejejo kot pozidane površine.

Višinske razlike se rešujejo z brežinami z maksimalnim naklonom v razmerju 1:3 (višina : dolžina). Kjer se to ne da, se zgradi oporne zidove v višini 0,5 do 1,5m.

**Komunalna ureditev**

Območje bo v celoti komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, plinovod, elektro in telekomunikacijsko omrežje, javna razsvetljava).

Za potrebe novogradenj je treba obstoječe komunalne vode dograditi.

Za komunalno navezavo dela območja VS 3/3 Brdo na komunalno opremo v območju VP 3/2 Brdo – sever – tehnološki park so izdelane idejne zasnove in idejne rešitve. Komunalna infrastruktura bo ustrezno ovrednotena v programu opremljanja.

**Etapnost izvajanja**

V morfoloških enotah 2A/5, 2A/6, 1C/4 so posegi možni nevezano na druge posege, razen v navezavi na potrebe po komunalnem urejanju, v morfoloških enotah 1C/1, 1C/2, 1C/3 pa je predvideno celostno urejanje posamezne morfološke enote.

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

Višina stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo in priključki na komunalno in energetska infrastrukturo bo 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.