



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 3505-6/2006-7
Datum: 19. 2. 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 občinskem lokacijskem načrtu za del
območja urejanja MS 1/2-1 Zelena jama

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 občinskem lokacijskem
načrtu za del območja urejanja MS 1/2-1 Zelena jama.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 12, 23. in 73. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 in 58/03- 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 občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja MS 1/2-1 Zelena jama

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen **(predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejme občinski lokacijski načrt za del območja urejanja MS 1/2-1 Zelena jama (v nadaljevanju: občinski lokacijski načrt), ki vsebuje:

- ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor,
- načrt odstranitve objektov,
- zasnove projektnih rešitev prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznost priključevanja nanjo,
- rešitve in ukrepe za varstvo 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 občinskega lokacijskega načrta.

2. člen **(prostorske ureditve, ki se urejajo z občinskim lokacijskim načrtom)**

Z občinskim lokacijskim načrtom se predvidi prostorska ureditev dela območja urejanja MS 1/2-1 Zelena jama, predvidi se odstranitev obstoječih objektov, gradnjo novih objektov, ureditev utrjenih površin, zelenih površin in otroških igrišč, ter gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

3. člen **(sestavni deli občinskega lokacijskega načrta)**

I. Besedilo odloka

II. Grafični del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- | | |
|---|----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora: | |
| 1.1 Lega prostorske ureditve v širšem prostoru | M 1:5000 |
| 2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije: | |
| 2.1. Geodetski načrt s prikazom ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta | M 1: 500 |
| 2.2. Katastrski načrt s prikazom ureditvenega območja občinskega | |

lokacijskega načrta	M 1:1000
2.3. Načrt ureditvenega območja	M 1:500
2.4. Načrt vplivnega območja na geodetskem načrtu	M 1:500
2.5. Načrt vplivnega območja na katastrskem načrtu	M 1:1000
2.6. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov	M 1:500
2.7. Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč	M 1:500
3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor:	
3.1. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev	M 1:500
3.2. Arhitektonsko zazidalna situacija – tipična etaža in prerezi	M 1:500
3.3. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo kleti	M 1:500
3.4. Načrt odstranitve objektov	M 1:500
3.5. Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti	M 1:500
3.6. Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500

4. člen **(priloge občinskega lokacijskega načrta)**

Priloge občinskega lokacijskega načrta so:

1. povzetek za javnost,
2. izvleček iz strateškega prostorskega akta,
3. obrazložitev občinskega lokacijskega načrta,
4. strokovne podlage,
5. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
6. seznam upoštevanih aktov in predpisov,
7. Program opremljanja za nakup, pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjsko - poslovnih objektov v območjih urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama (št. programa: 350 - 45/05 -1 z dne 26.9.2005),
8. spis postopka priprave in sprejemanja občinskega lokacijskega načrta,

5. člen **(izdelovalec občinskega lokacijskega načrta)**

Občinski lokacijski načrt je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6112 v novembru 2006.

II. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA

6. člen **(ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta)**

1. Obseg

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta zajema severovzhodni del območja urejanja MS 1/2-1 Zelena jama. Omejujejo ga Šmartinska cesta, vrstne hiše ob Vzajemni ulici, stanovanjski stolpiči ob Rožičevi ulici in predvidena cesta U3.

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta obsega naslednja zemljišča v k.o. Zelena jama: 1491/1, 1491/2, 1491/3, 1491/4, 1491/5, 1491/6, 1491/7, 1491/9, 1491/10, 1491/11, 1491/12, 1491/13, 1562/1, 1562/3, 1562/56, 1562/57, 1562/58, 1562/59, 1562/60, 1562/61, 1562/62, 1562/63, 1562/64, 1562/65, 1562/66, 1562/67,

1562/68, 1562/69, 1562/70, 1562/71, 1562/72, 1562/73, 1562/74, 1562/75, 1562/76, 1562/77, 1562/78, 1562/113, 1562/114, 1562/115, 1562/116, 1562/117, 1562/118, 1562/119, 1562/120, 1562/121, 1562/122, 1562/123, 1562/131 in 1562/133.

Površina ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta je 13.159 m².

Obseg ureditvenega načrta je razviden iz grafičnega načrta št. 2.2. »Katastrski načrt s prikazom ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta«.

2. Meja

Meja ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta se začne na severozahodnem delu območja, v severozahodnem vogalu parcele št. 1562/133, v točki št. 1, od koder poteka po severnih mejah parcel št. 1562/133, 1491/13 in delu severne meje parcele št. 1491/10 do točke št. 2. V točki št. 2 se meja ureditvenega območja obrne proti severu in poteka preko parcele št. 1491/11 in 1491/2 do točke št. 3, kjer znova spremeni smer in poteka proti severovzhodu do točke št. 4 po parceli št. 1491/2, v točki št. 4 spremeni smer in poteka proti jugu do točke št. 5, preko parcel št. 1491/2 in 1491/11 in v nadaljevanju po delu severne meje parcele št. 1491/10 in po severnih mejah parcel št. 1491/7 in 1491/5 do točke št. 6, ki se nahaja v severovzhodnem vogalu parcele št. 1491/5. V tej točki meja ureditvenega območja spremeni smer in poteka proti jugovzhodu po vzhodnih mejah parcel št. 1491/5, 1562/56 in delu vzhodne meje parcele št. 1562/1 do točke št. 10.

V točki št. 10 meja ureditvenega območja spremeni smer in poteka proti jugozahodu do točke št. 14 preko parcel št. 1562/1 in 1562/3.

Od tu naprej meja ureditvenega območja poteka proti severozahodu po parceli št. 1562/3 in po zahodni meji parcele št. 1562/131, v severozahodnem vogalu te parcele meja ureditvenega območja spremeni smer in poteka po severni meji parcele št. 1562/131 do severovzhodnega vogala parcele št. 1562/131, kjer spremeni smer in poteka proti severozahodu po zahodni meji parcele št. 1491/12 do severozahodnega vogala te parcele.

V tej točki meja ureditvenega območja spremeni smer in poteka proti zahodu po južni meji parcele št. 1562/133 do jugozahodnega vogala te parcele, kjer znova spremeni smer in v nadaljevanju poteka do izhodiščne točke št. 1, to je do severozahodnega vogala parcele št. 1562/133 po zahodni meji te parcele.

Meja ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta je analitično obdelana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije. Razvidna je iz grafičnega načrta št. 2.6. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov«.

7. člen (vplivno območje)

Vplivno območje v času gradnje obsega zemljišča parc. št. 1490/1, 1490/2, 1491/1, 1491/2, 1491/3, 1491/4, 1491/5, 1491/6, 1491/7, 1491/8, 1491/9, 1491/10, 1491/11, 1491/12, 1491/13, 1491/14, 1562/1, 1562/3, 1562/22, 1562/56, 1562/57, 1562/58, 1562/59, 1562/60, 1562/61, 1562/62, 1562/63, 1562/64, 1562/65, 1562/66, 1562/67, 1562/68, 1562/69, 1562/70, 1562/71, 1562/72, 1562/73, 1562/74, 1562/75, 1562/76, 1562/77, 1562/78, 1562/113, 1562/114, 1562/115, 1562/116, 1562/117, 1562/118, 1562/119, 1562/120, 1562/121, 1562/122, 1562/123, 1562/131, 1562/132, 1562/133, 2233/1, 2233/12, 2233/13, 1562/1, 1562/3, vse k.o. Zelena jama

V času obratovanja bodo vplivi novogradnje na varnost pred požarom, na higiensko in zdravstveno zaščito, na varnost pri uporabi, na hrup in na osončenje bivalnih prostorov

obstojećih stanovanjskih objektov v normativnih okvirih.

Vplivno območje v času obratovanja obsega zemljišča parcelna št. 1491/1, 1491/3, 1491/4, 1491/5, 1491/6, 1491/7, 1491/9, 1491/10, 1491/12, 1491/13, 1562/131, 1562/133, vse k.o. Zelena jama.

Vplivno območje je razvidno iz grafičnega načrta št. 2.5. »Načrt vplivnega območja na katastrskem načrtu«.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

8. člen

(opis načrtovanih objektov in površin)

1. Namembnost

Namembnost objektov v ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta je pretežno stanovanjska.

V pritličju dela objekta A, orientiranem proti Šmartinski cesti, je obvezen javni program.

Dopustne dejavnosti so:

- trgovina na drobno,
- gostinstvo,
- storitvena dejavnost (finančne, turistične, osebne ipd.),
- poslovne dejavnosti,
- izobraževanje, kulturno-razvedrilne dejavnosti.

Preostali del objekta A in objekti V1, V2, V3, V4, V5 ter V6 so stanovanjski.

V kletnih etažah so predvidene parkirne površine za potrebe novogradenj, shrambe, skladišča poslovnih prostorov, kolesarnice in tehnični ter energetski prostori.

2. Zazidalna zasnova

Vzdolž Šmartinske ceste je predviden objekt A. Za njim je predvidenih šest stanovanjskih vila blokov z oznakami V1, V2, V3, V4, V5 ter V6, ki ležijo vzporedno z objektom A in so razporejeni v dveh vrstah.

Vsi objekti so v podzemnem delu povezani s skupnimi kletnimi etažami.

3. Zasnova zunanje ureditve

Parter v območju občinskega lokacijskega načrta je namenjen javnim, skupnim in zasebnim (atriji) površinam.

V objektu A sta predvidena dva prehoda, ki povezujeta javni program ob Šmartinski cesti in osrednji, stanovanjski del.

Osrednji stanovanjski del je parkovno urejen, preko njega potekata osrednji tlakovani pešpoti od ulice U3 do vhodov v objekte V3 in V6, ki sta med seboj povezani. Ob poteh so predvideni prostori za igrala in prostori z urbano opremo. Osrednji pešpoti služita tudi kot intervencijska in servisna pot.

Ob notranji strani objekta A in ob vila blokih V1-V6, razen na njihovi severo-zahodni strani, so predvidene zasebne površine (atriji), omejeni z ograjami in vrtnimi lopami.

V severo-vzhodnem in južno-vzhodnem delu območja občinskega lokacijskega načrta se ohrani raščen teren.

Iz ceste U3 je uvozno - izvozna klančina v garažo.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 3.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev«, št. 3.2.

»Arhitektonsko zazidalna situacija – tipična etaža in prerezi«, ter št. 3.3. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo kleti«.

9. člen **(postavitev enostavnih objektov)**

V ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta je dovoljena postavitev naslednjih enostavnih objektov:

- sezonski gostinski vrtovi brez nadstreškov in nosilnih konstrukcij pod arkadami pod pogojem, da je zagotovljen javni prehod širine 1.5 m;
- urbana oprema, razen objektov za oglaševanje;
- skulpture ali druge prostorske inštalacije;
- vodnjaki in okrasni bazeni.

10. člen **(posegi na obstoječih objektih)**

V ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta so dovoljene rekonstrukcije in investicijsko vzdrževalna dela obstoječih objektov, ki niso predvideni za odstranitev.

11. člen **(pogoji za oblikovanje objektov)**

Oblikovni princip, izbor materialov in barv mora biti za vse objekte in ureditve usklajen. Fasade objektov naj bodo zasnovane kot kombinacija različnih materialov. Strehe so lahko ravne ali pod blagim naklonom, v terasnem delu pohodne. Ograje balkonov in pergol na terasah objektov so skladno oblikovane. Na meji prostorske enote z vrstnimi hišami je ograja betonska, montažna. Maksimalna višina ograj je 1.60 m. Vrtne lope v atrijih so oblikovane kot del ograje. Ob Šmartinski cesti je obvezna ureditev arkad, ki morajo biti nakazane do višine 8.00 m. Minimalna globina arkad je 3.00 m.

12. člen **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

Minimalna debelina zemljine nad garažno ploščo je v območju predvidenih dreves 0.70 m, v območju zatratitve in grmovnic pa 0.40 m. Raščen teren se zasadi z visoko vegetacijo. Osrednje pešpoti, ploščadi in klančine so tlakovane. Parkovne površine so zasajene z drevesi in grmovnicami. Počivališča, otroška igrišča in elementi mikrourbane opreme morajo biti oblikovno usklajeni.

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

1. Tlorisni gabariti

Objekt A:

- pritličje: 110.00 m x 14.60 m,
- tipična etaža: 110.00 m x 17.60 m
- terasna etaža je lahko pozidana maksimalno 70 %.

Izven tlorisnega gabarita lahko segajo oblikovni poudarki fasad objekta in nadstreški nad vhodi na severozahodni strani objekta.

Objekti V1, V2, V3, V4, V5 in V6:

- pritličje in tipična etaža objektov V1, V2 in V3: 21.50 m x 18.00 m,
- pritličje in tipična etaža objektov V4, V5 in V6: 21.20 m x 19.90 m,
- terasna etaža je lahko pozidana maksimalno 70 %.

Izven tlorisnega gabarita lahko segajo oblikovni poudarki fasad in nadstreški nad vhodi objektov in komunikacijska jedra.

Klet:

- maksimalen gabarit kletnih etaž ne sme posegati v površine javnega dobra in v površine, kjer je predvidena ohranitev raščenege terena.

2. Višinski gabariti

Objekt A:

- etažnost dela objekta ob Šmartinski cesti: do 3K+P+5+2T,
- etažnost preostalega dela objekta: do 3K+P+M+5+2T,
- višina venca: 21.00 m,
- višina objekta: 27.00 m,
- absolutna višinska kota vhoda: 297,00 m.n.v.

V delu objekta A ob Šmartinski cesti je v polovici lokalov v pritličju dovoljena postavitve galerije - odrtega prostora nad pritličjem.

Objekti V1, V2, V3:

- etažnost: do 3K+P+3+2T,
- višina venca: 13.00 m,
- višina objekta: 19.00 m,
- absolutna višinska kota vhoda: 296,30 m.n.v.

Objekti V4, V5, V6:

- etažnost: do 3K+P+3+2T,
- višina venca: 13.00 m,
- višina objekta: 19.00 m,
- absolutna višinska kota vhoda: 296,10 m.n.v.

Teren:

- absolutne višinske kote terena so od 296,00. do 297,00 m.n.v.

Višina venca vseh objektov je višina ograje terase prve terasne etaže.

Višina objekta je višina strehe druge terasne etaže. Nad višino objekta je dovoljena le izvedba tehničnih naprav in odsevnikov.

3. Kapacitete območja

Površina gradbene parcele: 12.277 m²,
 BEP nad nivojem terena: maksimalno 27.000 m²,
 BEP kletnih etaž: 23.000 m²,
 BEP poslovnega programa: maksimalno 800 m²,
 število stanovanjskih enot: maksimalno 289,
 predvideni faktor izrabe gradbene parcele (FSI): 2,2.

Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo so razvidni iz grafičnih načrtov št. 3.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev«, št. 3.2. »Arhitektonsko zazidalna situacija – tipična etaža in prerezi«, ter št. 3.3. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo kleti«.

14. člen (odstranitve objektov)

V območju občinskega lokacijskega načrta je predvidena odstranitev štirih objektov: poslovnega objekta, skladišča, delavnice in vratarne.

Objekti, predvideni za odstranitev, so razvidni iz grafičnega načrta št. 3.4 »Načrt odstranitve objektov«.

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

15. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

Vse prometne površine morajo biti utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska.

Površine vozišč so asfaltirane in morajo biti utrjene z betonskim, kamnitim ali asfaltnim tlakovanjem.

Minimalni notranji radij uvoza v garaže je 8 m.

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

2. Motorni promet

Dovoz za intervencijska in komunalna vozila ter dovoz do parkirnih mest v kletnih etažah sta urejena s ceste U3. Uvoz v klet in izvoz sta predvidena preko klančine, širine 7.00 m, z naklonom 13 %.

Vsa dostava z avtomobili in kombiji za potrebe storitvenih, poslovnih in stanovanjskih površin se bo odvijala preko kletne etaže.

3. Mirujoči promet

Potrebne površine za mirujoči promet so predvidene v dveh kletnih etažah.

Za potrebe novogradnje je treba zagotoviti parkirna mesta (PM), skladno z naslednjimi normativi:

- za stanovanjsko enoto neto površine do 30 m² 1 PM,
- za stanovanjsko enoto neto površine od 30 do 59 m² 1,5 PM,
- za stanovanjsko enoto neto površine od 60 do 119 m² 2 PM,
- za stanovanjsko enoto neto površine nad 120 m² 2,5 PM,
- za storitvene in poslovne dejavnosti na 30 m² neto površine 1 PM.
- za kratkotrajno parkiranje 26 PM

4. Peš promet

Ureditev peš hodnika je predvidena ob Šmartinski cesti, pod arkadami objekta A. Ostale peš površine povezujejo objekte in pripadajoče ureditve znotraj območja.

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

16. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

1. Splošni pogoji

Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno ter energetska infrastrukturo omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov.

Vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih prometnih in intervencijskih površinah tako, da je omogočeno njihovo nemoteno vzdrževanje. Izjemoma, pod pogojem, da njihovo izvedbo in vzdrževanje omogočiti lastnik zemljišča, lahko vodi potekajo po zasebnih zemljiščih. V tem primeru mora upravljavec posameznega voda pridobiti služnost zemljišča.

Zagotoviti je treba zadostne odmike predvidenih objektov in naprav od obstoječih komunalnih in energetskih vodov.

Gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno.

Izjemoma so dovoljene delne in začasne komunalne ter energetske ureditve pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

Obstoječe komunalne vode je dopustno nadomestiti, obnavljati in dograjevati pod pogojem, da so navedeni posegi v soglasju z njihovimi upravljavci ter skladne z njihovimi programi.

2. Kanalizacija

V območju je javno kanalizacijsko omrežje zasnovano v ločenem sistemu.

Objekti morajo biti priključeni na javno kanalizacijsko omrežje za odpadno kanalizacijo, ki poteka po Šmartinski cesti in po cesti U3.

Odpadne in tehnološke vode morajo biti, pred priključkom na javno kanalizacijo, očiščene do dovoljene stopnje onesnaženosti.

Padavinske vode z utrjenih povoznih površin in čiste padavinske vode s strešin je treba, preko ločenega sistema meteorne kanalizacije, ponikati znotraj območja občinskega lokacijskega načrta. Padavinske vode z utrjenih povoznih površin je treba pred ponikanjem z lovci olj ustrezno očistiti.

3. Vodovod

Objekti morajo biti priključeni na javno vodovodno omrežje, ki poteka po Šmartinski cesti in cesti U3.

Za zagotavljanje sanitarne in požarne vode za potrebe stolpičev na vzhodni strani je potrebno zgraditi del javnega vodovodnega omrežja, ki se zaključi s hidrantom.

Priključke se izvede preko vodomernih jaškov ali vodomernih niš, v skladu s pogoji upravljavca.

4. Elektroenergetsko omrežje

Za potrebe elektroenergetskega napajanja kompleksa je treba v prvi kleti zgraditi novo transformatorsko postajo 2 x 1000 kVA, 10/21/0.42 kV z rezervnim transformatorskim boksom., ki je predvidena v prostorih kletne etaže. Vključitev nove transformatorske postaje v obstoječe omrežje naj se izvede skladno z idejnim projektom ELR-194/02 – Elektrifikacija območja Zelene jame zaradi gradnje poslovno stanovanjske soseske.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati pogoje upravljavca elektroenergetske infrastrukture.

5. Vročevod

Objekti bodo oskrbovani s toplotno energijo preko priključnih vročevodov, ki se bodo navezovali na sekundarni vročevod, ki poteka po interni cesti U3.

6. Plinovod

Za potrebe lokalov bo del objekta A priključen na plinovodno omrežje, ki poteka po Šmartinski cesti.

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Za potrebe objektov je treba zgraditi del telekomunikacijskega in kabelskega omrežja, ki se bo navezoval na obstoječo mrežo po cesti U3. Razvod do uporabnikov bo izveden v kletni etaži. Potek kabelskega omrežja je treba smiselno uskladiti s potekom telekomunikacijskega omrežja.

8. Javna razsvetljava

Javna razsvetljava je predvidena ob Šmartinski cesti in cesti U3 in se napaja iz obstoječega prižagališča.

Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.6 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«..

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

17. člen (varstvo okolja)

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podzemne vode

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta se nahaja v širšem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, z oznako VVO III. Objekte in naprave je potrebno graditi 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih. Izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna.

Za dreniranje ali črpanje podzemne vode v času gradnje je potrebno pridobiti vodno soglasje.

V času gradnje je nujno predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi.

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.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje nadzemnih delov objektov in kletnih etaž se izvede naravno ali prisilno tako, da ne bodo presežene dovoljene vrednosti.

4. Varstvo pred hrupom

V ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta, razen ob Šmartinski cesti, je dovoljena mejna raven hrupa 45(dbA) ponoči in 55(dbA) podnevi.

Dovoljena mejna raven hrupa ob Šmartinski cesti je 60 (dBA) podnevi in 50 (dBA) ponoči.

Na fasadah objektov ob Šmartinski cesti je treba izvesti pasivno zvočno zaščito – vgraditev zvočno dušenih ventilov.

5. Osončenje

Pri projektiranju je treba upoštevati predpise, ki urejajo to področje.

6. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in odjemna mesta gospodinjskih odpadkov so predvidena na nivoju terena, ob stopniščih v klet, in v pritličju objekta A. Dovoz za komunalna vozila je predviden po intervencijski poti.

Zbirna in odjemna mesta morajo biti tlakovana in zaščitena z nadstrešnico, opremljena z električno razsvetljavo, vodo in s posebnim odtokom v kanalizacijo, ki je opremljen z

lovilcem olj.

Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času odstranitve objektov in času gradnje je treba, v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja, izdelati načrt ravnanja z odpadki.

Razmestitev zbirnih in odjemnih mest za odpadke je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.5. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

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

18. člen

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

1. Splošno

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.

2. Intervencijske poti in površine

Do novih objektov so predvideni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu s standardom SIST DIN 14090. Intervencijska pot je predvidena iz ceste U3 po peš poteh in utrjenih zelenih površinah v območju.

Intervencijske poti izven tlakovanih površin je treba izvesti na način, ki dopušča ozelenitev teh površin. Vse povozne površine se morajo dimenzionirati na 10 ton osnega pritiska.

Širina intervencijskih poti mora biti najmanj 3.0 m, na mestih za delovanje intervencijskih vozil pa najmanj 3.0 m² utrjene površine in 2.0 m² površine brez ovir, z odklikom od objektov 3.0 m do 9.0 m. Minimalni zunanji radiji obračanja morajo biti 10.5 m. Vse intervencijske poti morajo omogočati krožno vožnjo.

Med intervencijskimi potmi in objekti so dovoljene zasaditve z nizkimi grmovnicami ali manjšimi drevesi višine do 6.0 m.

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z obstoječim zunanjim hidrantnim omrežjem s hidranti na Šmartinski cesti. Znotraj območja urejanja sta predvidena dva hidranta severovzhodno od objektov V3 in V6.

Začetnemu gašenju požara je namenjeno notranje hidrantno omrežje.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.6. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti« in št. 3.6. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

VII. NAČRT PARCELACIJE

19. člen
(načrt parcelacije)

Skupna gradbena parcela objektov A, V1, V2, V3, V4, V5 in V6 obsega zemljišča parc. št. 1491/1, 1491/3, 1491/4, 1491/5, 1491/6, 1491/7, 1491/9, 1491/10, 1491/12, 1491/13, 1562/131, 1562/133. Meri 12.262 m².

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so priloga občinskega lokacijskega načrta.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 2.7. »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč«.

20. člen
(površine, namenjene javnemu dobru)

Površina, namenjena javnemu dobru, leži v prostoru Šmartinske ceste in obsega zemljišča parc. št. 1491/2, 1491/11, k.o. Zelena jama. Meri 130 m².

Na površini v javnem dobru so dovoljeni posegi v zvezi s prometno in komunalno ureditvijo Šmartinske ceste, pod njo pa izvedba zaščitne konstrukcije gradbene jame s sidranjem.

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

21. člen
(etapnost gradnje)

Načrtovana gradnja objektov, ureditve zunanjih in prometnih površin ter ureditev pripadajoče komunalno - energetske infrastrukture se izvedejo v eni gradbeni fazi.

22. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

V vplivnem območju je treba, v času gradnje, zagotoviti geotehnični nadzor in redni nadzor stanja obstoječih objektov.

Območje gradbišča ne sme posegati na zemljišča izven vplivnega območja v času gradnje, določenega v grafičnem načrtu št. 2.5.: »Načrt vplivnega območja na katastrskem načrtu«.

Investitorji morajo, sočasno z izgradnjo objektov, zagotoviti prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje obstoječih objektov v času gradnje in po njej.

Investitor ne sme, pri izvedbi zaščitne konstrukcije gradbene jame s sidranjem, posegati v obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode.

Morebitne poškodbe okoliških objektov in naprav, nastale v času gradnje, mora investitor sanirati.

23. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

1. Tlorisni gabariti objektov

Odstopanja so lahko do ± 0.50 m, razen severne linije objekta A ob Šmartinski cesti.

2. Višinski gabariti objektov

Odstopanja so lahko do ± 0.30 m.

3. Višinska regulacija terena

Odstopanja so lahko do ± 0.50 m.

4. Komunalni vodi, objekti in naprave

Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

IX. KONČNE DOLOČBE

24. člen
(usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi veljavnosti občinskega lokacijskega načrta)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o zazidalnem načrtu za območji urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama (Uradni list RS, št. 99/2002), ki veljajo za ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta.

25. člen
(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega lokacijskega načrta)

Po izvedbi z občinskim lokacijskim načrtom predvidene ureditve so v območju občinskega lokacijskega načrta dopustna redna in investicijsko - vzdrževalna dela ter spremembe namembnosti skladno z določbami 8. člena tega odloka in postavitev enostavnih objektov, skladno z določbami 9. člena tega odloka.

26. člen
(vpogled občinskega lokacijskega načrta)

Občinski lokacijski načrt s prilogami je stalno na vpogled pri:

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

Spis postopka priprave in sprejemanja občinskega lokacijskega načrta je 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 Janković

OBRAZLOŽITEV
osnutka Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja
MS 1/2-1 Zelena jama

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 12., 23. in 73. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 in 58/03 – ZZK - 1), ki določajo, da je načrtovanje prostorskih ureditev na območju občine v občinski pristojnosti; da se prostorski akt sprejme z odlokom; in vsebino odloka;
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag (Uradni list RS, št. 86/04);
- Dolgoročni plan 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 občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja MS 1/2-1 Zelena jama (Uradni list. RS, št. 62/06).

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

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta omejujejo: Šmartinska cesta, vrstne hiše ob Vzajemni ulici, stanovanjskimi stolpiči ob Rožičevi ulici in po zazidalnem načrtu predvideno stanovanjsko cesto U3.

Obravnavano območje se ureja z Zazidalnim načrtom za območji urejanja MS 1/2 - 1 in MR 1/1 Zelena jama (Uradni list RS, števil. 99/02). Po navedenem dokumentu je območje opredeljeno kot funkcionalni celoti F5 in F9, v skupni površini cca 13.000 m², v katerih je predvidena izgradnja dela stanovanjske soseske - stanovanjsko poslovnega objekta ob Šmartinski cesti in 6 stanovanjskih stolpičev v zaledju ter pripadajoča zunanja, prometna in komunalna ureditev.

Podjetje I Projekt želi obravnavano območje pozidati tako, da ohranja urbanistično zasnovo pozidave ter gabarite in namembnost objektov, določene v zazidalnem načrtu. Za racionalnejšo in kvalitetnejšo ureditev območja pa želi spremeniti interno prometno ureditev (uvoze ter parkiranje v kletni etaži).

Predlagane spremembe so prostorsko utemeljene, vendar določila veljavnega dokumenta ne omogočajo njihove realizacije. Zato smo, na pobudo investitorja, pristopili k izdelavi novega prostorskega akta.

3. Poglavitne rešitve

V območju OLN se, skladno z veljavnim zazidalnim načrtom, locira stanovanjske objekte s spremljajočim, javnim programom ob Šmartinski cesti, in stanovanjske vila – bloke v zaledju. Velikost objektov, namembnost in njihova postavitve v prostoru se ne spreminjajo. Spremenijo se le velikost in zasnova v celoti vkopane kleti, lokacija in število uvozov v klet ter zunanja in komunalna ureditev.

Zasnova zunanje ureditve

V območju občinskega lokacijskega načrta je parter namenjen javnim, skupnim in zasebnim (atriji) površinam.

V objektu ob Šmartinski cesti sta predvideni dve pasaži, ki povezujeta javni program ob njej z osrednjim, stanovanjskim delom.

Osrednji del je parkovno urejen, preko njega potekajo tlakovane pešpoti, ki povezujejo stanovanjske objekte in jih navezujejo na ostalo sosesko. Ob poteh so predvideni prostori za igrala in prostori z urbano opremo. Osrednji pešpoti služita tudi kot intervencijska in servisna pot.

V vzhodnem in južnem delu območja občinskega lokacijskega načrta se ohrani raščen teren.

Prometna ureditev

Sistem javnih prometnic, določen v zazidalnem načrtu se v celoti ohrani. Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta se bo tudi po spremembah napajalo s stanovanjske ceste z oznako U3. Ukinje se predvidena interna ulica U4, ki se je slepo zaključevala. Namesto dveh ločenih uvozov v kleti se uredi nov skupen uvoz na vstopu v območje.

Pri zagotavljanju potrebnih parkirnih mest so upoštevani normativi, določeni v smernicah pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Kapacitete

Površina ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta: 12.878 m²,

Površina prostorske enote: 12.262 m²,

BEP nad nivojem terena: maksimalno 26.823,49 m²,

BEP dveh kletnih etaž: 19.698,05 m²,

BEP stanovanj: maksimalno 17.523,60 m²,

BEP poslovnega programa: maksimalno 674,69 m²,

število stanovanjskih enot: maksimalno 289,

predvideni faktor izrabe (FSI): 2,2.

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

Višina stroškov opremljanja zemljišča za gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta s pripadajočo zunanjo ureditvijo, podzemnimi parkirnimi kapacitetami in priključki na komunalno-energetsko infrastrukturo, ki je podlaga za odmero komunalnega prispevka, je določena v Programu opremljanja zemljišč za gradnjo.

Pripravila:

Mira Prelog univ. dipl. inž. arh.

višja svetovalka

Načelnik:

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