

predlog

Na podlagi 13. člena Zakona o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 16/67, 27/72 in 8/78) ter 174. člena statuta občine Ljubljana Vič-Rudnik (Uradni list SRS, št. 2/78) je Skupščina občine Ljubljana Vič-Rudnik na seji zbora združenega dela, zbora krajevnih skupnosti in družbenopolitičnega zbora dne... sprejela

ODLOK

o sprejemu zazidalnega načrta za zazidalni otok VS-245/1 — Škofljica-Ravne

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za zazidalni otok VS-245/1 — Ravne-Škofljica, ki ga je izdelal Urbanistični zavod, Projektivni atelje Ljubljana pod št. 2242 v juliju 1978.

2. člen

Zazidalni načrt obsega programski in tehnični del po določilih drugega odstavka 8. člena zakona o urbanističnem planiranju.

3. člen

Manjše odmike od zazidalnega načrta, ki je sprejet s tem odlokom, dovoljuje Izvršni svet Skupščine občine Ljubljana Vič-Rudnik.

4. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled delovnim ljudem in občanom, organizacijam združenega dela in skupnostim pri Komiteju za urbanizem in varstvo okolja Skupščine občine Ljubljana Vič-Rudnik, službi za urbanizem pri Skupščini mesta Ljubljana, Ljubljanskem urbanističnem zavodu in Geodetski upravi Skupščine mesta Ljubljana.

5. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravlja urbanistična inšpekcija pri Upravi za inšpekcijske službe Skupščine mesta Ljubljane.

6. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu SRS.

Številka: 350-3/77

Datum:

Predsednik
Skupščine občine
Ljubljana Vič-Rudnik:
VILI BELIČ

Zazidalni načrt za zazidalni otok VS-245/1 — Škofljica-Ravne

poročilo

1. Splošno

Površina, obdelana v tem elaboratu, predstavlja dejansko sestavni del naselja Škofljica in vsebuje ozko dolino, imenovano Ravne, situirano severno od obstoječega centra naselja.

Ker se pri urbanističnem načrtu Škofljica iz leta 1967 in po programskih zasnovah za skupino naselij: Škofljica, Lanišče in Zalog (območje VS-245, Uradni list SRS, št. 28/72) predvideva za ta področja oz. dele tega področja zazidalni načrt, le-ta prikazuje smernice razvoja do arhitektonsko končne faze, oz. formalno pravno utemeljuje dejansko stanje za del obdelovalnega območja.

Obdelovalno območje je cca 40% pozidano z individualnimi stanovanjskimi hišami. Ostale nepozidane površine pa so že razparcelirane na individualne parcele, velikosti do 1200 kv. m. Z ozirom na zatečeno stanje je bil projekt obdelan tako, da uskladimo obstoječe stanje z novo zazidavo, ne da bi prišlo do ekonomsko nezaželenih rušenj.

Celoten obdelovalni kompleks je komunalno nezadovoljivo opremljen in so v projektu nakazane idejne rešitve tras primarnih komunalnih naprav.

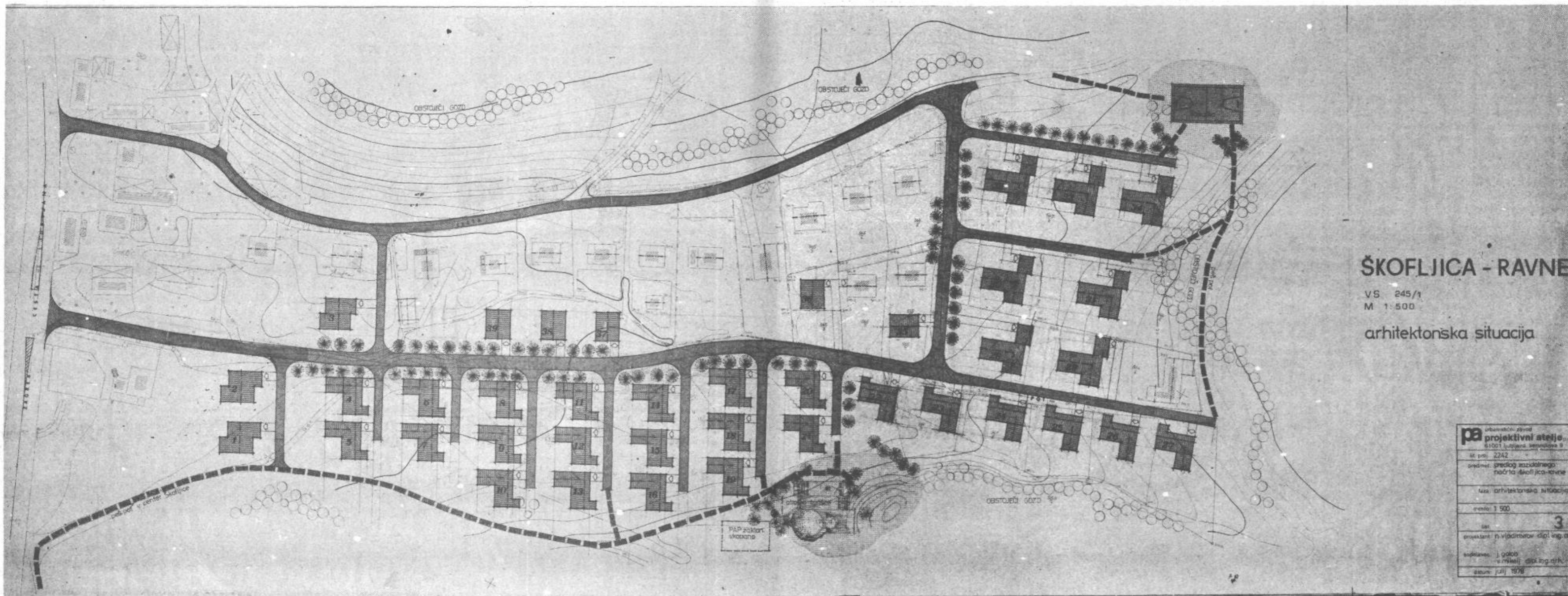
Projekt prikazuje smernice razvoja do arhitektonsko končne faze in podaja idejne rešitve trase komunalnih naprav (elektrika, vodovod, kanalizacija, telefon in regulacija ptooka) ter definira velikost zemljišča.

Predlaga in locira posamezne objekte in daje osnove za zakoličbene načrte in lokacijske dokumentacije.

Odstopanja v lokacijskih dokumentacijah so možna, vendar morajo biti argumentirana v zazidalnem načrtu.

2. Osnovne karakteristike prostora Ravne pri Škofljici

Površina, ki jo obdeluje ta elaborat z oznako Ravne, predstavlja ozko dolino, ki leži ob cesti Ljubljana-Zagreb in je v programski



zasnovi iz leta 1972 označena s številko VS-245/1 ter opredeljena za individualno stanovanjsko gradnjo.

Na zapadu meji to območje na cesto Ljubljana-Zagreb, na severu, vzhodu in jugu pa je omejeno z nizkim hribovjem. Od zapada proti vzhodu se teren na dolžini 400 m dviga za 14 m.

Severni del doline je že pozidan in se prometno napaja po obstoječi poti s ceste Ljubljana-Zagreb.

Celotna dolina je zamočvirjena in je tu potrebno urediti odvodnjavanje meteornih vod, ki prihajajo z okoliških hribov.

Nosilnost terena se spreminja od 0,5 kp/cm² do 3 kp na cm², kar je upoštevati pri posameznih lokacijah.

3. Funkcionalni pomen tega predela v okviru programskih zasnov

Zazidalni otok VS-245/1, ki je opredeljen za individualno stanovanjsko izgradnjo, je obdelan kot zaključno stanovanjsko naselje, obdelano do arhitektonsko končne faze in je locirano v neposredni bližini (cca 350 m) od bodočega novega centra Škofljice.

Naselje leži ob cesti Ljubljana-Zagreb, kar mu omogoča dobro prometno povezavo. Ob cesti je upoštevati 60 m varovalni pas, ki ni zazidljiv.

Naselje je mogoče povezati z bodočim centrom s pešpotjo, ne da bi prečkali prometnico.

Bližina novega centra izključuje v tem otoku izgradnjo spremljajočih objektov kot so šola, trgovina in slično.

V tem prostoru se nahajajo tudi aktivne kmetije, vendar se te v 60 m varovalnem pasu in jih nova zazidava direktno ne prizadene.

Te kmetije ostanejo, le obstoječa pot se rekonstruira v tolikem obsegu, da brez rušenj omogoči desni uvoz in izvoz na Dolenjsko cesto.

4. Program razvoja zazidave

Obravnava no območje, ki zajema 5 ha površine in je predvideno za individualno stanovanjsko zazidavo, je delno že pozidano — cca 30 % površin.

Ti obstoječi objekti pa so vključeni v novo zazidavo, ki jo sestavljajo 3 osnovni tipi enodružinskih hiš, in sicer:

a) atrijske hiše:	
višjega standarda	7 enot
nižjega standarda	24 enot
b) individualne hiše:	
6 enot	
c) obrtniške hiše po posebnem projektu	2 enoti
Skupaj novih projektov:	39 enot
Obstoječi objekti	15 enot
Skupaj objektov:	54 enot

Glede na posamezno lokacijo objekta je tudi odvisno, ali bo imel novi objekt klet. Ta je možna pri vseh lokacijah v severovzhodnem delu doline.

V tem delu so predvidene atrijske hiše višjega standarda, ki imajo tudi več funkcionalnega zemljišča.

V južnem delu doline pa so atrijske hiše nižjega standarda, ki so postavljene v nizih.

V naselju so predvideni tudi objekti, ki bi bili izdelani po posebnem projektu za potrebe obrtnikov. Pogoj naj bi bil, da njihova obrt ni preveč hrupna, oz. da ne onesnažuje ozračja. Ti objekti so locirani ob samem varovalnem pasu ob cesti Ljubljana-Zagreb.

V predelu, kjer so locirani obstoječi stanovanjski objekti, so kot plombe predvidene individualne stanovanjske hiše.

Celotno naselje naj bi predvidoma sprejelo cca 215 prebivalcev.

Predvideni sta tudi dve igrišči za otroke, in sicer za manjše otroke v sredini na južnem delu kompleksa, za večje pa je v severovzhodnem delu predviden prostor, kjer je bilo mogoče izdelati asfaltirano površino za igrišče za košarko, oz. odbojko.

Obstoječa pot v skrajnem južnem delu se zelo redko uporablja v gospodarske namene in jo je priporočljivo uporabiti kot pešpot,

zlasti ker jo je mogoče navezati kot pešpot v bodoči center Škofljice.

5. Komunalna opremljenost

Celotno obdelovalno območje je komunalno zelo slabo opremljeno in so zato v projektu nakazane rešitve in podane idejne trase komunalnih naprav za celoten kompleks.

a) Prometna ureditev

Sedanji — obstoječi — cestni priključek je neustrezen, saj pelje skozi ohišnice obstoječih — aktivnih — kmetij. Propustnost je premajhna in bi bila pri rekonstrukciji potrebna rušenja obstoječih kmetijskih objektov, kar pa ne bi bilo umestno.

Predlagamo nov cestni priključek, ki bi se nahajal cca 75 m južneje od obstoječega.

Nova napajalna stanovanjska cesta vodi v naselje na skrajnem južnem robu obstoječe kmetije in nato po sredini doline ob potoku in se nato pravokotno priključi na obstoječo pot v severnem delu doline, ki se rekonstruira. Nova cesta in obstoječa rekonstruirana imata še eno povezavo v zapadnem delu naselja, tako da je omogočen krožni promet v naselju.

Glavna napajalna cesta je predvidena kot dvosmerna cesta, širine vozišča 5 m in enostranskim pločnikom širine 1,60 m. Rekonstruirana obstoječa pot in vmesna povezovalna pa širino vozišča 4,5 m z obojestransko bankino 0,50 m.

Vse nove ceste so asfaltirane ter z urejenim odvodnjavanjem.

V naselju ni predvidenih posebnih parkirišč, ker sama zazidava omogoča parkiranje pred objekti, v katerih ima vsak tudi predvideno garažo.

Pešpoti so predvidene ob robu naselja in vodijo do otroških igrišč. Pešpot na južnem delu kompleksa pa je mogoče navezati na bodoči novi center Škofljice.

Idejni projekti cest so v izdelavi pri »Projekt nizke zgradbe« Ljubljana in smo tu prejeli potrebne informacije in konsultacije.

b) Kanalizacija

Obdelovalni kompleks nima obdelane kanalizacijske mreže in je to potrebno v celoti urediti.

Kanalizacija se v naselju izvede ločeno fekalna in meteorna.

Fekalna kanalizacija, na katero se priključijo stari in novi objekti, je iz naselja speljana v ceveh premera 20 cm skozi obstoječo propust pod prometnico Ljubljana-Zagreb in nato ob njej v obstoječo čistilno napravo na Škofljici, ki je oddaljena od obdelovalnega kompleksa cca 350 m. Ker je izpust v čistilno napravo na koti 291,50 m, propust pa na koti cca 296,00 m, bi bilo mogoče odvodnjavanje izvesti gravitacijsko. Detajlno rešitev bi prikazal izvršilni načrt, katerega naj bi izdelala »Kanalizacija« Ljubljana, ki ta področja obdeluje.

Meteorna kanalizacija se priključuje na kanal bodočega reguliranega potoka, ki za odvod uporablja isti obstoječi propust pod cesto Ljubljana-Zagreb, ki je služil že neregularnemu potoku.

Vse meteorne vode se priključujejo na kanal preko peskolovov ter lovilcev olja in blata.

Obdelovalno območje je danes precej zamočvirjeno, ker ga namakajo vode iz okoliških hribov, ki sicer niso velike — prispevno območje obsega cca 16 ha površin — vendar odvodnjavanje ne funkcionira, ker ni urejena regulacija potoka v dolini. Potrebno je urediti regulacijo tega potoka in sicer predlagamo kanaliziranje teh voda, kar je mogoče glede na relativno majhne količine voda in relativno velike padce proti izpustu.

Voda naj bi se predvidoma zbiral iz dveh prispevnih potočkov, ki prinašata večino vode in sta locirana na obeh robovih doline ter bi se vode preko požiralnikov in usedalnikov blata preusmerile v kanale, ki potem odvajajo meteorno vodo celotne okolice.

Prerez obstoječega propusta pod cesto Ljubljana-Zagreb je 0,70x1,60 m, to je 1,12 kv. m.

$P = 0,16$ kvad. km — prispevna površina

$Q = 2,9$ kub. m/s/kvad. km — odtok

$1\% Q = 0,16 \times 2,920, 464$ kub. M³

Tehnična izvedba odvodnjavanja bo prikazana v izvršilnem načrtu, ki naj ga izdelata strokovna organizacija. Prve preizkuse v tej smeri pa je izdelal »PNZ« Ljubljana.

c) Vodovod

Obstoječi objekti so priključeni na javno vodovodno omrežje Mestnega vodovoda, ki vodi ob cesti Ljubljana-Zagreb proti Škofljici.

Ta vodovod pa je že danes preobremenjen zaradi pomanjkanja oz. premajhnega profila 100 in je potrebno v bližnji bodočnosti povečati kapacitete že za celotno naselje Škofljice.

Katera od možnosti povečanja kapacitete naj bi prišla v poštev za celotno naselje Škofljica, kakor tudi projekt vodovodnega omrežja za Ravne naj bi izdelal »Mestni vodovod«.

Obdelovalni kompleks je priključen na območje s cevjo $\varnothing 2$, vendar je potreben po en priključek $\varnothing 100$ cm, ki bi bil potreben tudi zaradi požarno-varnostnih ukrepov. Novi in stari vodovod bi bila povezana v zanki, da je omogočen dotok voda z dveh strani.

d) Električno omrežje

Celoten kompleks je potrebno povezati z obstoječo trafo postajo z visokonapetostnim kablom, ki vodi v novo trafo postajo, locirano v obdelovalnem kompleksu. Od nove trafo-postaje pa se izvede nizkonapetostno kabelsko omrežje, na katerega so priključeni posamezni objekti. Dodatno je potrebno ojačati tudi obstoječo trafopostajo.

Ker v naselju niso dovoljene prostozračne napeljave, je potrebno preučiti možnost kabelskega priključka tudi za obstoječe objekte.

Dovod VN kabla se izvede skozi obstoječi propust pod cesto v kanalizirani izvedbi.

Izvršilne projekte VN kabla in trafopostaje izdelata »Elektro« Ljubljana, ki to področje obdeluje.

e) Ogrevanje

Ogrevanje je predvideno po posameznih objektih, in sicer centralno ogrevanje na tekoče gorivo.

Ogrevanje s skupno kotlarno ni ekonomsko opravičljivo zaradi izredno visokih stroškov razvodov toplovoda glede na redko zazidavo kompleksa.

Ta majhna gostota pa preprečuje večje osnaževanje zraka, do katerega prihaja pri aktiviranju kurišč.

f) Telefon

Telefonskih priključkov ne bo mogoče zagotoviti v tej fazi izgradnje. Predvidena je trasa telefonskega kabla, ki vodi k predvideni novi PTT centrali v bodočem novem centru Škofljice.

PRAVILNIK

za izvajanje zazidalnega načrta za zazidalni otok VS-245/1 Škofljica—Ravne

1. člen

Pravilnik je sestavni del zazidalnega načrta za zazidalni otok VS-245/1 — Škofljica—Ravne, ki ga je izdelal urbanistični zavod — Projektivni atelje Ljubljana, projekt št. 2242.

2. člen

Pravilnik velja za območje, ki je predvideno v zazidalnem načrtu in je opredeljeno v programskih osnovah zazidalnega načrta ter obsega parcele:

545/1, 545/2, 236, 552/1, 553/2, 553/2, 565/2, 565/4, 565/5, 565/6, 565/7, 565/8, 561/3, 561/4, 561/5, 561/1, 561/6, 561/7, 561/9, 565/9, 566/1, 566/4, 566/6, 566/3, 566/7, 567/2.

3. člen

V obravnavano območje so vključene tudi že pozidane površine.

4. člen

Pravilnik se nanaša na gradnjo, terenska in ureditvena dela na obravnavanem zemljišču.

Upošteva veljavne, gradbeno-tehnične, higienske in varnostne predpise, urbanistične zasnove in načela, tolmači zazidalni načrt in detajle, ki v zazidalnem načrtu niso, ali ne morejo biti prikazani.

5. člen

Površine se morajo uporabiti samo za namen, za katerega so po zazidalnem načrtu določene. Vsi objekti morajo biti situirani tako, kot to določa zazidalni načrt.

6. člen

Grupe atrijskih hiš se projektno rešujejo enotno za posamezno skupino.

7. člen

Individualne hiše, ki so predvidene v zazidalnem načrtu, se rešujejo z lokacijsko dokumentacijo, ki bo v detajlu podajala zahteve za gradnjo objektov.

8. člen

Objekti morajo biti kriti s temnim salonitom ali tegulo.

9. člen

Stanovanjske hiše imajo garaže v samem objektu. Prepovedano je postavljati dvoriščne objekte ali provizorije, razen barak za čas gradnje, ki pa se morajo obvezno odstraniti po končani gradnji.