

PREDLOG PREDLAGATELJA

Izvršni svet skupščine občine Ljubljana Vič-Rudnik je na svoji 63. seji dne 19. 8. 1987 obravnaval predlog odloka o sprejemu ureditvenega načrta za del območja urejanja VM 2/1 – ob Tržaški cesti in programske zasnove za območje urejanja VM 2/1 – ob Tržaški cesti in sklenil, da jih posreduje delegatom sku ščine občine v obravnavo in sprejem.

IZVRŠNI SVET

Programske zasnove

za območje urejanja VM 2/1 – ob Tržaški cesti

1. Lega

Območje urejanja VM 2/1 (po GUP-u VM 1) – ob Tržaški cesti leži med železniško progo Lj. – Postojna, rekreacijsko cono VR 2/7 na zahodni strani, Tržaško cesto in cono VO 2/1 na vzhodni strani.

Površina območja meri 11,6 ha

2. Organizacija dejavnosti v območju (program)

Območje urejanja je namenjeno za komunalne dejavnosti, mestne javne službe, servisne obrtne dejavnosti).

V tem območju se nahajajo naslednje ekonomske enote:

- Agrotehnika Gruda
- Elektromontaža
- pasarstvo Žmuc
- avtopralnica
- Cestno podjetje Ljubljana
- center drobnega gospodarstva
- Industrija usnja Vrhnika
- pekarna Center

Po srednjeročnem družbenem planu so predvidene naslednje investicije:

- DO Elektromontaža – dograditev objekta za ključavničarstvo
- IUV TOZD Galanterija: povečanje in dograditev proizvodnega objekta
- SGP Grosuplje – center drobnega gospodarstva
- DO Agrotehnika Gruda – TOZD Trgovina: izgradnja servisa Vič

– Obrtna zadruga Galeb – Izola – gradnja poslovnega centra Poleg tega predvideva dodaten razvoj:

- Pekarna Center
- pasarstvo Žmuc
- opustitev Cestnega podjetja Ljubljana

Tako predvidevamo poleg obstoječih dejavnosti in njihovega razvoja tudi območja, ki so namenjena detajlni kompleksni preoji in rekonstrukciji (glede na eksponirano lego ob Tržaški cesti).

3. Kapacitete območja po posameznih načrtovanih dejavnostih:

DO	obstoječe kapacitete v m ² b. e. p.	novopredvid. kapacitete v m ² b. e. p.
Agrotehnika-Gruda	14.025	3.750–5.250
Elektromontaža	1.800	1.340
Pasarstvo »Žmuc«	324	125
Avtopralnica	660	–
Cestno podjetje	648	–
Obrtna zadruga Galeb	–	6.776
Center drobnega gospodarstva	4.992	–
IUV	1.165	1.620
Pekarna Center	3.276	4.610
Skupaj	26.890	19.621

4. Zasnova prometnega omrežja

- navezava na primarno cestno omrežje:

Območje se navezuje na Tržaško cesto s semaforiziranim križiščem v podaljškju Tbilisijske ulice, ki se levo in desno razveja ob železniški progi, kot servisna cesta ter se zaključuje z obračališčem na zahodni strani ter se predvidoma podaljšuje v šolski kompleks na vzhodni strani, brez priključka na podvoz Gregorinove ulice.

- notranji promet:

Na vzhodni strani se mejno priključuje z desnim priključkom na Tržaško ceto. Vse dejavnosti se praviloma napajajo s servisne ceste.

- mirujoči promet:

Za vse predvidene in obstoječe dejavnosti v prostoru je potrebno predvideti zadostno število parkirnih prostorov.

- peš promet:

Območje se napaja iz hodnika ob Tržaški cesti.

5. Usmeritve za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje

Ker se celotno območje skoraj v kilometrskem pasu naslanja na Tržaško cesto kot mestno primarno cesto, je potrebno posvetiti kvalitetnemu oblikovanju vseh objektov posebno pozornost.

Večina obstoječih novejših objektov je sicer visoka P do P + 1, tlorisno manjših dimenzij in mas. Vendar noveše izkušnje pri gradnji n. pr. centra drobnega gospodarstva kažejo, da je smiselneje in smotrnejše graditi objekte P+2 do P+3 večjih tlorisnih dimenzij in mas. To so istočasno usmeritve tudi za območja s kompleksno rekonstrukcijo.

6. Usmeritve za izboljšanje in varovanje delovnega okolja:

Pri izdelavi izvedbene dokumentacije je potrebno predvideti protihrupno zaščito in upoštevati veljavne predpise in pogoje soglasodajalcev.

7. Zasnova ureditve prostora za potrebe SLO in DS:

Pri izdelavi izvedbene dokumentacije je potrebno načrtovati ustrezno število zaklonskih mest in ostalih ureditev ob doslednem upoštevanju veljavnih predpisov in pogojev mestnega sekretariata za LO.

8. Zasnova zaporednosti gradnje oz. urejanja območja:

Območje zasedajo različne DO in zaporednost gradnje je odvisna od konkretnih investicijskih programov le-teh.

9. Zasnova komunalnega omrežja

Kanalizacija

Na kompleksu obravnavanega območja urejanja VM 2/1 obstaja kanalizacijsko omrežje in sicer v Tržaški in v servisni cesti. Vsi objekti (mestne službe, servisne in obrtne dejavnosti), ki so predvideni po srednjeročnem planu za razširitev imajo možnost priključevanja na omenjeno kanalizacijsko omrežje. V ta namen je potrebno zgraditi še sekundarne in priključne kanale.

Vodovod

Preko obravnavanega območja potekata dva napajalna vodovoda in sicer po južni strani, v hodniku Tržaške ceste profila Ø 160, po severnem robu območja profila Ø 150.

Objekti, ki so predvideni za razširitev programa imajo možnost priključevanja na obstoječa vodovoda. Potrebno bo zgradili še dodatno sekundarno omrežje za kritje potrebe po požarni vodi.

10. Zasnova energetskega omrežja

Plinsko omrežje

Na obravnavanem območju potekata dva obstoječa primarna plinovoda in sicer visokotlačni DN 250 (1 bar) in DN 100 m bar). Obstoječi plinovod DN 200 je potrebno predvideti po severni strani območja, vzporedno s servisno cesto do objekta Agrotehnika »Gruda«. Tako bo možno vse obstoječe in nove objekte na omenjenem delu priključiti in oskrbovati s plinom. Objekt Pekarna je možno priključiti na visokotlačni plinovod DN 250 (1 bar).

Električno omrežje

Na obravnavanem območju obstaja več trafo postaj, iz katerih se napajajo obstoječi objekti z električno energijo. Glede na razširitev objektov po srednjeročnem planu in novih potreb bo potrebno izdelati programski projekt električnega omrežja za VM 2/1.

EKONOMSKO VREDNOTENJE

V okviru programskih zasnov za območje VM 2/1 je potrebno preveriti predlagane programe z vidika urbano-ekonomskih stroškov urejanja stavbnih zemljišč. Vrednotenje zaključuje naslednje dejavnosti, ki se širijo:

- Agrotehnike »Gruda« - izgradnja servisa Vič
- Elektromontaže - dograditev objekta za ključavničarstvo
- pasarstvo »Žmuc«
- Obrtna zadržuga »Galeb« - gradnja poslovnega centra
- IUV Vrhnika
- pekarna Center

Poleg že znanih dejavnosti je predvidena novogradnja tudi na področju Cestnega podjetja Ljubljana, ki se seli na drugo lokacijo, ter na področju ob Viški cesti.

Celotno področje meri cca 9,1 ha. Zemljišče, ki se na novo pridobiva in ureja zaradi povečanja kapacitet posameznih dejavnosti pa meri 39.300 m².

Za širitev že omenjenih dejavnosti bo potrebno porušiti 32 večjih in manjših objektov ocenjenih v cenilnih listih, ki so sestavni del tega elaborata. Iz cenitev je razvidno, da je vrednost nepremičnin, ki se rušijo 925,6 mio in vrednosti nadomestnih objektov 1.702, mio.

Poruši se 2.327 m² stanovanjskih površin, 3456 m² poslovnih površin in 501 m² gospodarskih objektov. To je skupaj 6.284 n. k. p. Na novo pa je predvidenih 21.880 m² neto etažnih površin objektov. Razmerje med porušeni in novimi površinami nam pa kaže koeficient rušenja, ki je v tem primeru 0,287.

Če se omejimo samo na dve območji kjer je predvideno več rušitev, to je področje Cestnega podjetja Ljubljana in področje ob Viški cesti, nam koeficient rušenj pokaže naslednje:

področje Cestnega podjetja Ljubljana 2.342 m² rušenih n. k. p. / 3.413 m² novih n. k. p. = 0,686
področje Viške ceste 3.254 m² rušenih n. k. p. / 4.329 m² novih n. k. p. = 0,751

Do tega rezultata pridemo, če upoštevamo faktor izrabe 0,7 za ti dve območji.

Iz priloženih izračunov stroškov urejanja na dan 31. 12. 86. st. zemlj. obravnavanega območja je razvidno sledeče:

- 100 - zemljišča 1.056,9 mio
- 200 - priprava 1.731,3 mio
- 300 - opremljanje 1.397,0 mio

skupaj: 4.185,2 mio

kar pomeni, da znašajo stroški urejanja povprečno 173.700 din/m² neto koristnih površin obj.

PREDLOG

Na podlagi 39. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84) ter 79. člena statuta občine Ljubljana Vič-Rudnik (Uradni list SRS 13/86) je Skupščina občine Ljubljana Vič-Rudnik na seji zbora združenega dela in zbora krajevnih skupnosti zbora dne . . . sprejela

ODLOK

o sprejemu ureditvenega načrta A za del območja urejanja VM 2/1, ob Tržaški cesti (Galeb - splošna obrtna zadruga Izola)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme ureditveni načrt za del območja urejanja VM 2/1 (»Galeb« - splošna obrtna zadruga Izola), ki ga je izdelal ZIL-TOZD Urbanizem - LUZ, Ljubljana v marcu 1987 pod številko 36710.

Ureditveni načrt je izdelan v skladu z Dolgoročnim planom občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 in s Srednjeročnim družbenim planom občine Ljubljana Vič-Rudnik za obdobje 1986-1990 ter na osnovi programskih zasnov za celotno območje urejanja VM 2/1.

II. MEJE OBMOČJA

2. člen

Obravnavani del območja se nahaja v k. o. Vič. Meja poteka v skladu z obodno parcelacijo in sicer od severozahodnega vogala parcele št. 1597, od koder se po severni meji iste parcele usmeri proti severovzhodu po meji parcele št. 1599 ob desnem bregu Gradaščice in sicer po mejah parcel št. 1599 in 1598 do pločnika ob Tržaški cesti, nakar se ob njem usmeri proti zahodu do zahodne meje parcele št. 1596 ter po zahodni meji iste parcele in parc. št. 1597 zaključi v izhodiščni točki.

Površina območja obdelave meri 6050 m².

III. FUNKCIJE OBMOČJA

3. člen

Obravnavani del območja urejanja je po programu »Galeb« - splošne obrtne zadruge Izola namenjen za poslovno dejavnost in lokale

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA TER ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV TER DOVOLJENE TOLERANCE

4. člen

ZA objekt »Galeb« - splošno obrtno zadrugo Izola sta izdelana program in idejna rešitev (SGP Stavbenik, TOZD Projektivno konstrukcijski biro Koper) kot sestavna dela ureditvenega načrta in predvidevata ob Tržaški cesti višine P + 2, v smeri proti železnici pa P + 3. Glede na sosednji objekt na vzhodni strani (Center drobnega gospodarstva) obravnavani objekt ne sme presegati predvidenih višin.

- Tlorisne dimenzije, predvidene v idejni rešitvi in zakoličbenem načrtu predstavljajo maksimalne mere. Odstopanja so lahko samo do enega metra.

- Ob Tržaški cesti je obvezno predvideti rešitev, pri kateri je zgornje nadstropje pomaknjeno nad pritličjem - arkade (enako kot pri objektu Centra drobnega gospodarstva).

- Glede na eksponirano lokacijo ob Tržaški cesti se zahteva kvalitetno oblikovanje objekta.

- Pri potoku Gradaščica, ki na vzhodni strani meji na obaravnavano območje, je potrebno v čimvečji meri ohraniti obstoječo vegetacijo.

V. ETAPNOST IZVAJANJA

5. člen

Investitor je dolžan v eni etapi zgraditi celotni objekt oziroma vse tri njegove sestavne dele.

VI. POGOJI GLEDE KOMUNALNEGA UREJANJA

6. člen

Objekt je potrebno priključiti:

- glede odpadne vode na obstoječi kanal ø 80, ki poteka prečno od servisne ceste proti Tržaški cesti, v območju objekta pa se prestavi v ortogonalni sistem konstrukcije objekta. Meteorne vode je potrebno odvesti preko lovilcev masčob v potok Gradaščico;

- na obstoječ vodovod ø 150, ki poteka ob servisni cesti. Za potrebe požarne vode je potrebno zgraditi dodaten hidrant v skladu z grafično situacijo

- na plinsko omrežje, za kar je potrebno zgraditi nov plinovod DN 200 od Centra drobnega gospodarstva;

- na električno omrežje s tem, da se zgradi nova transformatorska postaja, ki je locirana v zelenici na severni strani objekta;

- na omrežje PTT, ki poteka ob Tržaški cesti pri Centru drobnega gospodarstva