

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 zaključijo 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

– javno razsvetljavo je potrebno zgraditi predvsem ob parkirnih prostorih na severni strani območja urejanja.

7. člen

Zunanjo ureditev (popločene površine, parkiranja, zelenice, hortikulturo) je potrebno izvesti v celoti.

VII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

8. člen

Obveznosti investitorja:

- Investitor je dolžan urediti okolico novogradnje v skladu z ureditvenim načrtom v enem letu po dograditvi objekta.
- Investitor je dolžan poravnati stroške urejanja stavbnega zemljišča.

9. člen

Obveznosti izvajalcev so predvsem:

- sočasno in vsklajeno izvajanje komunalnih naprav.
- izvajanje komunalne infrastrukture skladno z gradnjo objektov.

VIII. KONČNE DOLOČBE

10. člen

Ureditveni načrt je stalno na vpogled občanom in organizacijam pri KS Stane Sever, pri Mestni geodetski upravi mesta Ljubljane, pri Mestni upravi za inšpekcijske službe, pri Zavodu za izgradnjo Ljubljane TOZD Urbanizem LUZ in TOZD urejanje stavbnega zemljišča ter Komiteju za urejanje prostora in varstvo okolja Skupščine občine Ljubljana Vič Rudnik.

11. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka izvaja Mestna uprava za inšpekcijske službe.

12. člen

Ta odlok začne veljati 8 dan po objavi v Uradnem listu SRS.

Številka 350–36/87

Datum:

Predsednik

Skupščine občine Ljubljana

Vič-Rudnik

Peter Vrhunc

VSEBINA:

0. TEKSTUELNI DEL

1.1. Obrazložitev k ureditvenemu načrtu

- uvod
- zasnova zazidave
- promet
- program
- komunalne naprave
- opis poteka meje

1.2. Soglasja

1.3. Ocena stroškov za izvedbo načrta

2.0. GRAFIČNI DEL

2.1. Kopija katastrskega načrta

M 1:1000

2.2. Načrt obodne parcelacije z načrtom gradbenih parcel

M 1:1000

2.3. Arhitektonsko-zazidalna situacija s hortikulturo

M 1:500

2.4. Funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in naprav

M 1:200

2.5. Vplivi, povezave in soodvisnost s sosednjimi območji (prikaz celotnega območja VM 2/1 v širšem prostoru – iz programskih zasnov)

M 1:1000

2.6.1. Prometno-tehnična situacija

M 1:500

2.6.2. Idejna višinska regulacija

M 1:500

2.7.1. Zbirni načrt komunalnih naprav

M 1:500

2.7.2. Zbirni načrt komunalnih naprav celotnega območja VM 2/1

M 1:1000

2.8. Zakoličbeni načrt

M 1:500

Prostorske ureditve in ukrepi za obrambo in zaščito (Elaborat posebej)

1.1. OBRAZLOŽITEV K UREDITVENEMU NAČRTU

– UVOD

Predvideni sklop objektov »Galeb« – obrtne zadrage Izola, za katerega se izdeluje ureditveni načrt, predstavlja del območja urejanja VM 2/1 ter je v skladu z določili:

– dolgoročnega plana – glede namembnosti in meje območja ter režima urejanja,

– srednjeročnega plana – pri čemer je za obdobje 1986–1990 predvidena obravnavana gradnja,

– programskih zasnov, ki določajo: lego območja, organizacijo dejavnosti (program), kapacitete, zasnovo prometnega omrežja, usmeritve za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje, usmeritve za izboljšanje varovanja delovnega okolja, zasnovo ureditve prostora za potrebe SLO in DS, zasnovo zaporednosti gradnje, zasnovo komunalnega in energetskega ter ekonomske vrednotenja in

– posebnih strokovnih podlag, predvsem glede geomehanskih, seizmičnih in morfoloških usmeritev.

– ZASNOVA ZAZIDAVE

Glede na morfološke usmeritve in posebne zahteve, ki izhajajo iz zahtevnejšega in kvalitetnejšega oblikovanja objektov ob Tržaški cesti, je zasnova zazidave s programom, ki ga je pripravil SGP Stavbenik, TOZD Projektivno-konstrukcijski biro Koper, primerna: tako po večjih tlorisnih dimenzijah kot po višini, ki je enaka oz. ni večja od sosednjih objektov Centra drobnega gospodarstva.

Zazidavo predstavljata dva zamaknjena objekta v smeri od Tržaške ceste proti železnici, ki ju povezuje vhodni vmesni trakt. Obcestni element je visok P + 2, vmesni trakt in element ob servisni cesti pa P + 3.

– PROMET

Obravnavano območje urejanja omejuje z južne strani Tržaška cesta, s severa servisna cesta ob železnici, z vzhoda razbremenilnik Gradašnice in na zahodu objekti Cestnega podjetja. Dostop za osebna vozila do parkirišča in dostava do objekta je s severne strani s servisne ceste. Dostop za pešce je z južne strani s Tržaške ceste.

Tehnični podatki:

Dostopna cesta do platoja pred glavnim vhodom v objekt in do parkirišča je širine 6 m. Dimenzije parkirnih mest so 4,5×2,5 z vmesno razdaljo 6 m. Minimalni radiji so prilagojeni osebnim vozilom.

Izračun parkirnih mest

Po podatkih investitorja bo število zaposlenih 110 in predvideno število obiskovalcev 45. Potrebni parkirni mest bi bilo 38 ob normativu 1 PM na 4 zaposlene, predvidenih parkirnih mest je 49.

Idejna višinska regulacija

Nulta koto objekta in višine zunanje ureditve narekujejo izvedena Tržaška cesta na jugu, na severu servisna cesta ob železnici, struga Gradašnice na vzhodu, objekti in manipulacijske površine okoli objektov Cestnega podjetja ter obstoječi teren. Nulta kota objekta: 295,80. Utrjene površine tik ob objektu so za 30 cm nižje. Utrjene površine v južnem delu, med objektom in Tržaško cesto se rahlo dvigajo od objekta proti Tržaški cesti do višine hodnika za pešce.

Utrjene površine, kot so dostopna cesta in parkirišča za osebne avtomobile, so za 50 cm nižje od nulte kote objekta.

PROGRAM »GALEB« – Splošne obrtne zadrage Izola Situacija

Objekt Centra drobnega gospodarstva je predviden ob Tržaški cesti med servisno cesto ob železnici Ljubljana–Trst in strugo razbremenilnika Gradašnice, nasproti objekta drobnega gospodarstva – »SGP Grosuplje.

Zasnova

Objekt zasnovan kot montažna skeletna zgradba, etažnosti P+2 in P+3 z zakloniščem (dvonamenskim) za 200 oseb. Ob objektu je predviden parkirni prostor z ozelenitvijo.

Konstrukcija in materiali:

Objekt je zasnovan kot armbet. montažna konstrukcija v raztzu 5,5 m × 5,5 m. čiste etažne višine 3,00 oz. 4,0 m z monolitno armbet. ploščo deb. cca 16 cm.

Streha je ravna. Fasada obešena, prefabricirana.

Instalacije

V objektu so predvidene sledeče instalacije

- elektroinstalacije in razdelilne naprave
- strelovod
- šibkotočne instalacije – telefon
- centralno ogrevanje s hišno postajo
- vodovodna instalacija
- požarno varnostna signalizacija z zaščito.

IZRAČUN BRUTO POVRŠIN

A. Pritličje	1875,50 m ²
B. 1. nadstropje	1875,50 m ²
C. 2. nadstropje	1875,50 m ²
D. 3. nadstropje	1149,50 m ²
Skupaj A+B+C+D =	6776,00 m ²

CENTER DROBNEGA GOSPODARSTVA – GALEB oz. poslovno-trgovski objekt

Center drobnega gospodarstva – GALEB je namenjen za drobno obrt, ki naj nudi usluge ožji in širši okolici občine in mesta. V njem naj dobijo prostor tudi intelektualne storitve, AOP ekonomske propagande, računalniške usluge, predstavništva, banka, gostinski lokali in prodajalne.

V pritličju je predvideno dvonamensko zaklonišče.

Objekt bo po dejavnosti vseboval:

A. 1. Pritličje

	Št. zaposlenih	Št. zunanjih obiskovalcev
– prodajni lokali (11) boutique	11	5
– manjši gost. lokali (2) bife, pizzerija	4	10
– discount trgovina (za potrebe male obrti)	2	5
– telefon vratar	1	
– razstavno-prodajni prostor (za prodajne manifestacije, prostor s spreminjajočo ponudbo glede na letna obdobja in potrebe) – občasno	10	
– skladišča (v dvonamenskem zaklonišču)	2	

B. 1. Nadstropje

– BANKA:	
splošna banka (pretežno za obrtnike kreditna agencija za obrtnike izvozno-uvozna agencija)	10
– poslovni prostori obrtne zadruga GALEB	10
– prostori za intelektualne storitve, AOP ekonomske propagande, računalniške usluge, predstavništva	10

C. 2. Nadstropje

– prostori za intelektualne storitve, AOP ekonomske propagande, računalniške usluge, predstavništva	40
---	----

D. 3. Nadstropje

	Št. sedežev
– restavracija s kuhinjo	880 – od tega za zaposlene 50
– kavarna	140 – od tega zaposlenih 25
– 5 apartmajev	1

Skupaj št. za-120 – od te posl. 110ga za zaposlene 75 (120-75=45)

Predvideno število zaposlenih in obiskovalcev je: 110 + 45 = 155

KOMUNALNE NAPRAVE

1. Kanalizacija

Preko obravnavanega območja poteka obstoječi zbirnik Ø 80, katerega je potrebno na dolžini 40 m prestaviti. Novi del zbirnika je potrebno locirati vzporedno z rastrom konstrukcije. Na novi del zbirnika je možno priključiti objekt.

Vsa strešna voda se zbere v vertikalnih odtočnih ceveh in spelje v potok Gradaščico.

Meteorna voda iz parkirnih površin se odvodnjava preko lovilcev maščobe v potok Gradaščico.

2. Vodovod

Obravnavani objekt se bo priključil na obstoječi vodovod Ø 150, ki poteka po severni strani območja v servisni cesti. V obstoječem vodovodu sta dva obstoječa hidranta. Po južni strani obravnavanega območja poteka obstoječi vodovod Ø 160. Iz tega vodovoda se predvidi nov odcep cca dolžine 35 m s hidrantom, s tem pokrivamo potrebe po požarni vodi.

3. Plinovod

Po vzhodni strani objekta Industrija usnja Vrhnika potekata dva obstoječa plinovoda in sicer DN 200 (100 m bar) in DN 250 visokotlačni. DN 200 se predvidi od odcepa za objekt Center drobnega gospodarstva do objekta Gruda po severni strani območja vzporedno z obstoječim vodovodom na južni strani servisne ceste.

Obravnavani objekt je možno priključiti na predviden plinovod Ø 200.

4. Električno omrežje

Glede na predvideno porabo električne energije: konična moč Pko = 250 kW se predvidi nova trafo postaja, ki je locirana na severo-zapadni strani med urgentno potjo in parkingom v zelenici tip IMP 2. Trasa visokonapetostnega kabla je predvidena po južni strani servisne ceste in iz te se predvidi odcep do TP. Od TP se predvidi elektro priključek po zapadni strani objekta.

5. PTT omrežje

Za objekt Centra drobnega gospodarstva se predvideva 40 telefonskih priključkov. Objekt je možno priključiti na PTT omrežje po južni strani objekta od zapadne meje parcele Cestnega podjetja in sicer v hodniku za pešce v Tržaški cesti.

6. Javna razsvetljava

Javno razsvetljava je potrebno predvideti ob parkingih na severni in vzhodni strani območja urejanja. Napajanje je možno iz predvidene TP.

OPIS POTEKA MOJE OBDELAVE ZA DEL OBMOČJA VM 2/1

Območje se nahaja v k.o. Vič in zavzame celo dele naslednjih parcel št. 1596 del, 1597, 1598 del, 1599, 1600 in 1601.

Meja poteka od severozahodnega vogala parcele št. 1597, odkoder se po severni meji iste parcele usmeri proti severovzhodnu po meji parcele št. 1599 do potoka Gradaščice. Od tu meja poteka proti jugozahodu ob desnem bregu Gradaščice, in sicer po mejah parcel št. 1599 in 1598 do pločnika ob Tržaški cesti, nakar se obenem usmeri proti zahodu do zahodne meje parcele št. 1596 ter po zahodni meji iste parcele in parc. št. 1597 se zaključi v izhodiščni točki.

Površina območja obdelave je 6050 m².

– Izdelano je tudi ekonomsko vrednotenje območja urejanja.