

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora obsega:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. [83/08-3651](#) z dne 22. 8. 2008),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del (Uradni list RS, št. [78/10-4264](#) z dne 8. 10. 2010),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. [43/14-1766](#) z dne 13. 6. 2014),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. [50/16-2219](#) z dne 15. 7. 2016),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. [103/20-1948](#) z dne 23. 7. 2020).

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN) za dele območij urejanja CO 2/1 Bavarski dvor, CO 2/2 Bavarski dvor, CO 2/7 KO-RA bar, CT 9 Slovenska cesta in CT 12 Tivolska cesta I, ki vsebuje:

- območje OPPN,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, posege na obstoječih objektih, ureditev utrjenih in zelenih površin ter gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

3. člen

(sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del, ki obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora	
1.1 Izsek iz dolgoročnega plana	M 1:5000
1.2 Izsek iz srednjeročnega plana	M 1:5000
2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:1000
3. Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1 Katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:1000
3.2 Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:500
3.3 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu	M 1:500
3.4 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu	M 1:500
3.5 Javne površine na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.6 Javne površine na geodetskem načrtu	M 1:500
4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1 Ureditvena situacija – pritličje	M 1:500
4.2 Ureditvena situacija – tipična etaža	M 1:500
4.3 Ureditvena situacija – 1. klet	M 1:500
4.4 Ureditvena situacija – tipična klet	M 1:500
4.5 Značilni prerezi	M 1:500
4.6 Zbirni načrt komunalne javne infrastrukture	M 1:500
4.7 Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija M 1:500	
4.8 Načrt intervencijskih poti	M 1:500

4. člen **(priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega akta,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. povzetek za javnost.

5. člen **(izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6375 v novembru 2007, spremembe in dopolnitve OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana, pod številko projekta UP 13-019, v aprilu 2014. Druge spremembe in dopolnitve je izdelalo podjetje Genius loci d.o.o., Ljubljana, pod številko projekta 417-15 v maju 2016. Tretje spremembe in dopolnitve je izdelalo podjetje City studio d.o.o., Ljubljana, pod številko projekta CS 1276-17 v marcu 2020.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen **(območje OPPN)**

1. Obseg

Območje OPPN zajema dele območja urejanja CO 2/1, CO 2/2, CO 2/7, CT 9 in CT 12 ter se delno nahaja v katastrski občini Ajdovščina in delno v katastrski občini Tabor.

Površina območja OPPN znaša 10.317 m².

Območje OPPN obsega zemljišča naslednjih parcelnih števil:

– v katastrski občini Ajdovščina: 2271/1, 2271/2, 2272, 2273, 2274/1, 2274/2, 2275, 2276/1, del 2276/2, 2280, del 2468, del 3255/1, del 3269, del 3274/1, 3274/2, 3311,

– v katastrski občini Tabor: 2149, del 2150/1, 2160/1, 2160/2, 2161/1, 2161/2, 2162/1, 2162/2, 2162/3, 2163, del 2168/1, del 3786, 3788.

2. Meja

Meja območja OPPN se prične na severozahodnem delu območja, v točki št. 1, ki se nahaja na parceli št. 3311, v katastrski občini Ajdovščina, od koder poteka proti severu do točke 2. Od točke 2 meja poteka proti vzhodu po parcelah št. 3255/1 in 3274, kjer sledi poteku roba Tivolske ceste do točke št. 119. Od točke št. 119 do točke št. 120 meja območja OPPN poteka preko Slovenske ceste, parcela št. 3274/1 v katastrski občini Ajdovščina. V nadaljevanju meja območja OPPN sledi poteku roba ceste Trg osvobodilne fronte po parceli št. 3274 v katastrski občini Ajdovščina in 2150/1 v katastrski občini Tabor do točke št. 128. V točki 128 meja območja OPPN poteka proti jugu do točke št. 10. Od točke št. 10 do točke št. 18 meja območja OPPN poteka po zunanjih fasadah obstoječih objektov in po parceli št. 2168/1 ter po zahodnih mejah parcel št. 2166 in 2167. Meja območja OPPN v nadaljevanju poteka delno po zahodni meji in delno po južni meji parcele št. 2168/1 do točke št. 20. V točki št. 20 meja območja OPPN prečka Pražakovo ulico, parcela št. 3786, in poteka po vzhodni meji obstoječe rampe, parcela št. 3788, do točke št. 21. Od točke št. 21 do točke št. 22 meja območja OPPN prečka parcelo št. 2468, ki se nahaja v katastrski občini Ajdovščina, in od točke št. 22 do točke št. 24 poteka po severni meji parcele št. 2467 v katastrski občini Ajdovščina. V točki št. 24 meja območja OPPN obrne smer proti severu in pri tem poteka preko parcele št. 2468 v katastrski občini Ajdovščina in po parceli št. 3786, ki se nahaja v katastrski občini Tabor. Od točke št. 26 do točke št. 30 meja območja OPPN poteka proti zahodu po meji območja urejanja CO 2/2 in CO 2/1, in pri tem poteka po parceli št. 3786 in v nadaljevanju preko parcele št. 3274/1, Slovenska cesta, že v katastrski občini Ajdovščina in po južni meji parcele št. 3269. V točki št. 30 meja območja OPPN obrne smer in do izhodiščne točke št. 1 poteka proti severu, pri čemer delno prečka Dvoržakovo ulico, parcela št. 3269, in v nadaljevanju poteka po zahodni meji parcele št. 2274/2 do točke št. 34 in v nadaljevanju do točke št. 35 po zahodni meji parcele št. 2276/2, do točke št. 36, preko parcele št. 2276/2, in v nadaljevanju po zahodnih mejah parcel št. 2276/1, 2272, 2271/1 in preko parcele št. 2276/2 do točke št. 40. Od tu poteka meja OPPN proti vzhodu preko parcel št. 2271/2, 3311 v katastrski občini Ajdovščina do izhodiščne točke št. 1.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

Meja poteka območja OPPN je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in št. 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN se nahaja na stičišču notranjega mestnega obroča s severno vpadnico – Dunajsko cesto in kot tako predstavlja severni vstop v mestno središče. Pomen lokacije narekuje premišljeno oblikovanje območja, uvedbo prostorskih dominant, namembnost objektov centralnih dejavnosti in javno rabo zunanjih površin območja.

Območje OPPN se navezuje na sosednja območja po obstoječih obodnih cestah, peš komunikacijah in kolesarskih poteh. Zaradi načrtovanih ureditev bo potrebna njihova rekonstrukcija.

Ureditev podaljška Pražakove ulice z ukinitvijo uvozno – izvozne klančine je predvidena tako, da z izvedbo priključka na Slovensko cesto omogoča uporabo podaljška Pražakove ulice tudi za motorni promet.

8. člen

(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov,
- redna vzdrževalna dela,
- rekonstrukcije objektov,
- urejanje utrjenih zunanjih površin,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture.

9. člen

(namembnost znotraj območja OPPN)

Območje OPPN je namenjeno gradnji poslovnih objektov z javnim programom in s stanovanji.

Na območju OPPN so dopustne:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnic,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, razen javnih garaž, in kolesarnice,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo neinstitucionalno izobraževanje,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulante,
- 12650 Stavbe za šport: samo telovadnice, centri za fitnes, jogo in aerobiko ipd.,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov.

Parkirišča so dopustna samo v kletnih etažah in vzdolž Pražakove ulice.

V kletnih etažah predvidenih objektov in obstoječega objekta Tivolska cesta 50 so dopustni še spremljajoči prostori k dejavnostim v etažah nad terenom. V prostorski enoti P1 in P2 je v primeru, da se v novi stolpnici uredi hotel, v 1. kleti dopustno urediti še prireditvene prostore in servisne prostore hotela. V obstoječem objektu Tivolska cesta 50 so v 1. kletni etaži dopustne obstoječe dejavnosti.

V pritličju je obvezen javni program.

Stanovanja so dopustna le v etažah nad pritličjem in lahko v posamezni prostorski enoti obsegajo do max. 70 % površin nadstropnih etaž.

Tehnične etaže so namenjene zgolj ureditvi tehničnih prostorov.

10. člen

(zazidalna zasnova)

Območje OPPN je razdeljeno na pet prostorskih enot: P1, P2, C1, C2 in C3.

V prostorskih enotah P1 in P2 je predvidena ohranitev obstoječega objekta, gradnja novih objektov, ureditev parkirnih površin pod objekti ter zunanja ureditev.

Prostorske enote C1, C2 in C3 so javne prometne površine.

Zunanje površine OPPN so urejene kot javne.

Dopustna je ureditev podzemnih povezav med prostorskima enotama P1 in P2, med prostorsko enoto P1 in območjem južno od Dvoržakove ulice ter prostorsko enoto P2 in območjem Potniškega centra Ljubljana.

PROSTORSKA ENOTA P1

V prostorski enoti P1 je predvidena ohranitev obstoječe stolpnice Tivolska cesta 50. Vzhodno od obstoječe stolpnice, ob Dvoržakovi ulici, je predvidena gradnja nove stolpnice.

Nad vhodom v novo stolpnico in na njeni severni strani je dopustno urediti nadstreška. Del nadstreška na severni strani nove stolpnice je dopustno zapreti ter prostor povezati s pritličjem stolpnice.

Dopustna je ureditev povezav nove stolpnice z obstoječo stolpnico Tivolska cesta 50 in z obstoječim objektom Dvořakova ulica 3. V kletnih etažah obstoječe stolpnice Tivolska cesta 50 je dopustna ureditev povezav z objektom Tivolska cesta 48.

PROSTORSKA ENOTA P2

Zahodno od obstoječega objekta Cigaletova ulica 15, ob podaljšku Pražakove ulice, je predvidena gradnja nove stolpnice.

Za pridobitev arhitekturne rešitve mora investitor izvesti natečaj. Arhitekturna rešitev mora upoštevati meje predvidenega objekta, prikazane v grafičnem delu odloka.

Dovoz in klančino oziroma dvigalo za avtomobile je treba urediti v vzhodnem delu nove stolpnice.

Nad glavnim vhodom v novo stolpnico na zahodni strani objekta je dopustno izvesti nadstrešek.

V kletnih etažah je predvidena ureditev dostopa do podzemnih etaž obstoječih objektov Cigaletova ulica 15 in Slovenska cesta 58. Z ureditvijo podzemne povezave z objektom na Slovenski cesti 58 se mora obstoječi uvoz v podzemne etaže objekta iz Pražakove ulice ukiniti.

PROSTORSKE ENOTE C1, C2 IN C3

Prostorska enota C1, ki ločuje prostorski enoti P1 in P2, obsega del Slovenske ceste in je namenjena motornemu in javnemu potniškemu prometu z ločenimi kolesarskimi in peščevimi hodniki.

Prostorska enota C2 obsega del Dvoržakove ulice in je namenjena motornemu prometu z ločenimi peščevimi hodniki.

Prostorska enota C3 obsega del Pražakove ulice in je namenjena dostopu motornih vozil do podzemnih parkirnih površin, dovozu gostom hotela ter površinam za pešce. Pražakovo ulico je dopustno priključiti na Slovensko cesto po sistemu priključevanja naravnost ter desno-desno.

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.1 »Ureditvena situacija – pritličje«, št. 4.2 »Ureditvena situacija – tipična etaža«, št. 4.3 »Ureditvena situacija – 1. klet«, št. 4.4 »Ureditvena situacija – tipična klet« in št. 4.5 »Značilni prerezi«.

11. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

V območju OPPN je dovoljena postavitev naslednjih nezahtevnih oziroma enostavnih objektov:

- pomožni objekt v javni rabi: grajena urbana oprema, objekt za razsvetljavo, grajeno spominsko obeležje, spomenik, kip,
- vodnjak in vodomet,
- objekt za oglaševanje: samo objekti za oglaševanje za lastne potrebe, od teh le napisi, izveski in svetlobni napisi,
- pomožni komunalni objekt.

Poleg objektov iz prejšnjega odstavka so v prostorskih enotah C1, C2 in C3 dopustni tudi turistična in druga obvestilna signalizacija za obveščanje o smeri ciljev po sistemu MOLIS v skladu s predpisi o prometni signalizaciji in o občinskih cestah.

Objekte za oglaševanje za lastne potrebe je dopustno postaviti le na stavbah in na k stavbam pripadajočih parcelah, namenjenih gradnji, v katerih se opravlja oglaševana dejavnost. Oblikovno naj se prilagajajo značaju stavbe. S svetlobnimi napisi je dopustno z znakom (simbolom) oglaševati ime oziroma naziv podjetja in njen logotip. Če je svetlobni napis na strehi stavbe, ne sme presegati višine stavbe. Če ima stavba ravno streho, je svetlobni napis visok največ 2,50 m. Osvetlitev svetlobnih napisov mora biti skladna s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja. Oglaševanje za dejavnosti v objektu je treba reševati celostno, napisne table, ki označujejo poslovne dejavnosti v stavbi, morajo biti enakih dimenzij. Dopustno jih je namestiti na nosilce, ki omogočajo namestitev več tabel hkrati in preprosto menjavo brez posegov v fasado stavbe. Izvesek, ki označuje lokale, ne sme segati nad venec, ki ločuje pritličje od prvega nadstropja.

Pogoji za gradnjo pomožnih infrastrukturnih objektov so opredeljeni v 23. členu tega odloka.

12. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

PROSTORSKA ENOTA P1

Stavbna masa objekta je členjena. Vzhodni del objekta od tretje etaže konzolno previseva proti Slovenski cesti.

Fasada objekta je iz ravnih ploskev, brez izrazitih detajlov. Nadstrešek na severni strani objekta P1 je dopustno zapreti s steklenimi stenami.

Strehe so lahko ravne ali pod blagim naklonom, v terasnem delu pohodne. Na ravnih delih streh so dopustne ograje in parapeti.

Na strehah je dopustna postavitve oblikovno ustrezno zastrtih tehničnih naprav, anten ter antenskih drogov.

PROSTORSKA ENOTA P2

Objekt je sestavljen iz dveh volumnov: stolpnice in nizkega dela – baze. Del severne fasade stolpnice je dopustno podaljšati za max. 4,3 m izven linije južne fasade objekta Cigaletova ulica 15, pri čemer pa mora vsaj 30% fasade predvidene stolpnice ostati na tej liniji.

Oblikovanje objekta mora biti po izrazu skladno z objektoma v prostorski enoti P1.

13. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Zunanje površine v nivoju pritličja se oblikuje z elementi javnega trga.

Zunanje površine je dopustno opremiti z zelenicami in mikrourbano opremo. V projektu zunanje ureditve je potrebno celostno oblikovati in določiti mikrolokacije naslednjih elementov:

- klopi, korita za rože, smetnjaki ipd.,
- drogovi za zastave,
- stojala za kolesa (pokrita in nepokrita).

Elementi mikrourbane ureditve morajo biti oblikovani enotno za celotno območje OPPN.

Vse ureditve morajo biti dostopne oziroma uporabne za funkcionalno ovirane ljudi v skladu z veljavnimi predpisi.

Prezračevanje podzemnih etaž je predvideno na nivoju terena, objekti prezračevanja morajo biti postavljeni čim bolj neopazno, oblikovno morajo biti usklajeni z zunanjo ureditvijo, obravnavani kot sestavni del celovite oblikovalske rešitve parterja.

PROSTORSKA ENOTA P1

Zunanja ureditev obsega površino ob predvidenem objektu, med predvidenim objektom in obstoječima objektoma Tivolska cesta 48 in Tivolska cesta 50. Površino se oblikuje kot enotno ploščad.

Glavni vhod v objekt je predviden na vzhodni strani. Iz Dvoržakove ulice je urejen dostop in dovoz v kletne etaže objekta.

V primeru, da se v novi stolpnici uredi hotel, je dopustno s Slovenske ceste iz smeri Dunajske ceste pred vhod hotela urediti dovoz za goste hotela z izvozom na Dvoržakovo ulico. Vozišče dovoza je treba tlakovati in označiti z oznakami v tlaku.

PROSTORSKA ENOTA P2

Zunanja ureditev na območju prostorske enote P2 obsega površine neposredno ob križišču med Slovensko cesto in Trgom OF ter površine med predvidenim objektom in objektoma Pošte in Telekomoma. Na južni strani se stikajo z zunanjimi površinami v prostorski enoti C3, ob izteku Pražakove ulice. Oblikovati jih je treba kot enotno ploščad.

PROSTORSKA ENOTA C1

Pred križiščem s Slovensko cesto se v podaljšku Pražakove ulice v območju prehoda za pešce in kolesarje nivo ulice dvigne na nivo pločnika. Površine za pešce in kolesarje vzdolž Slovenske ceste se tlakujejo v obliki nadaljevanja nove ureditve Slovenske ceste.

PROSTORSKA ENOTA C3

Vozišče Pražakove ulice ter parkirišča se asfaltirajo. Površine za pešce bodo višinsko ločene od vozniških površin z robnikom.

Pražakovo ulico se lahko tudi tlakuje, tako da s ploščadjo v prostorski enoti P2 tvori enotno površino.

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1 »Ureditvena situacija – pritličje«.

14. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti

PROSTORSKA ENOTA P1

Tlorisna zasnova objekta je nepravilne oblike. Tlorisne dimenzije objekta se spreminjajo po etažah.

Tlorisne dimenzije pritličja so: 34,0 m x 22,0 m.

Tlorisne dimenzije nadstreška na severni strani nove stolpnice so: max. 14,5 m x 14,0 m.

Tlorisne dimenzije dela nadstreška, ki ga je na obodu dopustno zasteklit, so: max. 14,5 m x 12,5 m.

Tlorisne dimenzije nadstreška nad vhodom na vzhodni strani nove stolpnice so: max. 6,0 m x 10,0 m.

Tlorisne dimenzije tipične etaže so: 36,0 m na zahodni in 34,0 m na vzhodni strani x 24,5 m na južni in 24,0 m na severni strani.

Tlorisne dimenzije kleti so: 59,0 m x 31,0 m.

PROSTORSKA ENOTA P2

Tlorisna zasnova objekta je nepravilne oblike. Tlorisne dimenzije objekta se spreminjajo po etažah.

Tlorisne dimenzije pritličja baze so: 57,0 m x 26,0 m na južni in 18,8 m na severni strani.

Tlorisne dimenzije nadstropij baze so: 57,0 m x 29,0 m na južni in 20,5 m na severni strani.

Tlorisne dimenzije tipične etaže stolpnice so: 31,5 m x 26,0 m.

Tlorisne dimenzije kleti so: 66,0 m x 43,0 m.

Tlorisne dimenzije nadstreška so: 8,1 m x 43,4 m.

2. Višinski gabariti

Višina stolpnic je 72 m. Ta omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave.

Dopustna je gradnja kletnih etaž, kjer in v obsegu, kot to dopuščajo geometrijske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov.

V pritličju objektov je dopustna ureditev medetaže.

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest: 297,90 – 298,60 nvm.

PROSTORSKA ENOTA P1

Stolpnica: do P+22+tehnična etaža

Tehnična etaža je lahko max. višine 4,8 m.

Izhodiščna kota je 298,60 nmv.

PROSTORSKA ENOTA P2

Baza: P + 2

Stolpnica: do P+22+tehnična etaža

Nadstrešnica: min. višine 4,5 m.

Tehnična etaža je lahko max. višine 4,8 m.

Izhodiščna kota je 298,20 nmv.

Idejne višinske kote terena so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.1 »Ureditvena situacija – pritličje« in 4.7 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija«.

3. Kapacitete območja

Površina območja OPPN: 10.317 m².

PROSTORSKA ENOTA P1

Površina prostorske enote: 3.302 m².

BTP nad nivojem terena novogradnje: max. 17.500 m².

BTP kletnih etaž novogradnje: max. 6.200 m².

PROSTORSKA ENOTA P2

Površina prostorske enote: 2.996 m².

BTP nad nivojem terena: max. 21.500 m².

BTP kletnih etaž: max. 15.000 m².

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1 »Ureditvena situacija – pritličje«, št. 4.2 »Ureditvena situacija – tipična etaža«, št. 4.3 »Ureditvena situacija – 1. klet«, št. 4.4 »Ureditvena situacija – tipična klet« ter št. 4.5 »Značilni prerezi«.

15. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

V območju prostorske enote P1 so na obstoječi stolpnici dopustna vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova objekta. Fasadni plašč stolpnice je dopustno obnoviti enotno za cel objekt.

Na Mednarodni telefonski centrali, ki stoji na jugovzhodnem delu križišča Slovenske ceste in Trga osvobodilne fronte ter povezuje poštno palačo – objekt Trg osvobodilne fronte 16 in stolpnico pošte – objekt Cigaletova ulica 15, so dopustna vzdrževalna dela v skladu s pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

IV. NAČRT PARCELACIJE

16. člen

(načrt parcelacije)

Gradbena parcela predvidenega objekta GP1 v prostorski enoti P1 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Ajdovščina: del 2274/1, 2275, del 3255/1, del 3269, del 3274/1, del 3274/2, del 3311.

Površina GP1 znaša 1624 m².

Gradbena parcela predvidenega objekta GP2 v prostorski enoti P2 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Tabor: del 2161/1, 2161/2, del 2162/1, del 2162/2, 2162/3, 2163.

Površina GP2 znaša 2185 m².

Gradbena parcela obstoječega objekta GP3 v prostorski enoti P1 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Ajdovščina: 2271/1, del 2271/2, 2272, 2273, del 2274/2, 2276/1, del 2276/2, 2280, del 3311.

Površina GP3 znaša 1686 m².

Del gradbene parcele objekta Telekoma GP4 v prostorski enoti P2 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Tabor: del 2160/1, 2160/2, del 2168/1.

Površina GP4 znaša 811 m².

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so priloga OPPN.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu« in 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu«.

17. člen

(javne površine)

1. Površine, namenjene javnemu dobru

Površine, namenjene javnemu dobru, so površine prostorskih enot C1, C2 in C3 in obsegajo zemljišča parcelnih številk:

– v katastrski občini Ajdovščina: del 2274/1, del 2274/2, del 2468, del 3255/1, del 3269, del 3274/1, del 3274/2, del 3311;

– v katastrski občini Tabor: 2149, del 2150/1, del 2160/1, del 2161/1, del 2162/2, del 2162/1, del 3786, 3788.

Površine, namenjene javnemu dobru, znašajo 4293 m².

Površine C1-5 in C1-6 v prostorski enoti C1 so površine, namenjene javnemu dobru, na katerih je pod nivojem terena dopustno urediti kletne etaže. Za omenjene površine je treba zagotoviti lastniški prenos v last Mestne občine Ljubljana.

Površina C1-5 obsega del zemljišča s parcelno številko 3274/2, v katastrski občini Ajdovščina.

Površina znaša 21 m².

Površina C1-6 obsega del zemljišča s parcelno številko 3274/2, v katastrski občini Ajdovščina.

Površina znaša 23 m².

2. Površine, namenjene javni rabi

Zunanje površine v prostorskih enotah P1 ter P2 se namenijo javni rabi in obsegajo zemljišča parcelnih številk:

– k.o. Ajdovščina: 2271/1, del 2271/2, 2272, del 2274/1, del 2274/2, 2275, 2276/1, del 2276/2, del 2280, del 3274/2, del 3311,

– k.o. Tabor: 2160/1, 2160/2, del 2161/1, 2161/2, del 2162/1, del 2162/2, 2162/3, del 2163, del 2168/1.

Površina, namenjena javni rabi, znaša 3350 m².

Javne površine in površine, namenjene javnemu dobru, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.5 »Javne površine na katastrskem načrtu« in 3.6 »Javne površine na geodetskem načrtu«.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

18. člen

(etapnost gradnje)

Ureditev podzemnih povezav, ureditev javnih površin ter ureditev prometne in komunalne infrastrukture v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

Prostorski enoti P1 in P2 se lahko izvajata vsaka v svoji etapi. Ureditev vsake posamezne prostorske enote je dopustna v dveh podetapah: v prvi podetapi je dopustno izvesti podzemni del objekta in pritličje, v drugi podetapi pa preostale nadzemne etaže. Pri tem je treba pridobiti gradbeno dovoljenje za cel objekt, uporabna dovoljenja pa je dopustno pridobiti za vsako posamezno podetapo ločeno. Vsaka podetapa mora biti izvedena kot funkcionalno zaključena celota. Pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za prvo podetapo je treba dokončati tudi vse prostore v pritličju, ki so funkcionalno vezani na obratovanje dejavnosti v kleti.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen

(rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

V območju OPPN so evidentirane enote kulturne dediščine, ki so vpisane v Register nepremične kulturne dediščine in za njih veljajo naslednji pogoji:

Enota 329 Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana:

- območje je razglašeno za arheološki spomenik (Odlok o razglasitvi arheološkega kompleksa v ljubljanskih občinah za kulturni in zgodovinski spomenik; Uradni list SRS, št. 46/90),
- kjer območje še ni prizadeto z gradnjo, bo potrebno opraviti predhodna arheološka izkopavanja.

Enota 328 Ljubljana – Mestno jedro:

- na vzhodnem delu območja obravnave je dopustno zasnovati objekt, ki bo razmeroma enakega višinskega gabarita kot objekt na zahodni strani (arh. Mihelič) tako, da bo ustvarjen vhod – portal v mesto s poudarki.

Enota 14296 Ljubljana – Mednarodna avtomatska centrala:

- v stavbno dediščino se lahko posega z vzdrževalnimi deli v skladu s pogoji Zavoda za varovanje kulturne dediščine Slovenije.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

20. člen

(rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave)

1. Splošno

V času gradnje in uporabe je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjše obremenitve okolja.

2. Varstvo vode in podzemne vode

Območje OPPN se nahaja na podobmočju z milejšim vodovarstvenim režimom 3A. Pri načrtovanju je treba upoštevati omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15).

Objekti morajo biti grajeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če se transmisivnost na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10%, je gradnja izjemoma dovoljena tudi pod to koto.

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 je treba ustrezno vodotesno utrditi in opremiti z lovilci olj. Na robovih je treba postaviti betonske ali kamnite robnike.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka je predviden na nivoju terena.

Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka je treba speljati tako, da ne ogroža sosednjih objektov.

Med gradnjo je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

4. Varstvo pred hrupom

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena je treba ustrezno speljati na zunanje površine – na mesta, kjer se ljudje ne zadržujejo, in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena je treba speljati tako, da ne ogroža sosednjih objektov, in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Fasade objektov morajo zagotavljati ustrezno protihrupno zaščito.

5. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna mesta za odpadke so v kletni etaži ali v pritličju v sklopu objektov. Odjemna mesta so na nivoju terena.

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

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

21. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)

1. Splošno

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

2. Intervencijske poti in površine

Do obstoječih in novih objektov je treba dostope in površine za delovanje intervencijskih vozil projektirati v skladu z veljavnimi standardi.

Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča).

Intervencijske poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti projektirane na 10 ton osne obremenitve.

Za reševalna, policijska in vozila varnostnih služb mora biti zagotovljen dostop do posameznega vhoda v objekt preko obodnih cest, intervencijskih poti in peščevih površin.

Dostop intervencijskih vozil do prostorske enote P1 je predviden s Slovenske ceste. Dostop intervencijskih vozil do prostorske enote P2 je predviden s Pražakove ulice.

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s talnimi hidranti. Za zagotavljanje požarne varnosti je predvidena obstoječa hidrantna mreža. Če iz požarnih elaboratov izhaja, da je za zagotavljanje požarne varnosti treba namestiti na javno vodovodno omrežje dodatne hidrante, se le te izvede skladno s pogoji upravljavca JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o.

4. Varnost zračnega prometa

Pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov, ki utegnejo s svojo višino vplivati na varnost zračnega prometa, je treba predhodno pridobiti ustrezno soglasje Javne agencije za civilno letalstvo RS k lokaciji oziroma k izgradnji takega objekta, objekt pa je treba označiti in zaznamovati v skladu z veljavnimi predpisi.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija« in št. 4.8. »Načrt intervencijskih poti«.

IX. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

22. člen

(pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

V območju OPPN so dovoljeni posegi na objektih prometne infrastrukture in javnega dobra. Dovoljeni so gradbeni posegi v suterenu ob pogoju predhodne uskladitve z upravljavci javne prometne in komunalne infrastrukture.

Vse prometne površine in vozne intervencijske površine so utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska. Površine vozišč so asfaltirane, intervencijske površine ter površine za dostavo in dovoze, ki niso namenjene motornemu prometu, so tlakovane.

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

2. Motorni promet

PROSTORSKA ENOTA C1

Prostorska enota C1, ki obsega del Slovenske ceste, je namenjena motornemu in javnemu potniškemu prometu z ločenimi kolesarskimi stezami in peščevimi hodniki.

PROSTORSKA ENOTA C2

Ob severnem robu Dvoržakove ulice se ukine poseben pas za desno zavijanje v garaže objekta Tivolska cesta 48.

Klančina do podzemne garaže predvidenega objekta bo urejena v objektu. Pred uvozom v garaže je treba urediti prehod za pešce. Prehod za pešce pred uvozom v garaže objekta Tivolska cesta 48 bo prestavljen proti vozišču za širino ukinjenega pasu za desne zavijalce.

PROSTORSKA ENOTA C3

Pražakovo ulico se podaljša do Slovenske ceste z voziščem širine min. 5,5 m in uredi priključek po sistemu priključevanja naravnost ter desno-desno. Križišče Pražakova ulica – Slovenska cesta se semaforizira.

Klančina do podzemnih etaž predvidene stolpnice bo urejena v objektu.

Pražakovo ulico je dopustno urediti tudi kot slepo, brez priključka na Slovensko cesto.

Obstoječi dovoz zahodno od objekta Pražakova ulica 3 in klančina do kletne etaže objekta Cigaletova ulica 15 se ohranita.

PROSTORSKA ENOTA P1

V primeru ureditve hotela v novi stolpnici je ob predvidenem objektu dopustno urediti dovoz za goste hotela.

PROSTORSKA ENOTA P2

Dopustna je izvedba enosmernega dovoza za potrebe dostopa hotelskih gostov do recepcije in kratkotrajno ustavljanje. Dovoz s Pražakove ulice bo potekal vzdolž zahodne fasade objekta in se pred križiščem med Slovensko in Tivolsko cesto priključil na Slovensko cesto.

Območje kratkotrajnega parkiranja pred vhodom v hotel je treba fizično ločiti od površin za pešce in kolesarje (ozelenjena korita, dvignjeni prometni otok, ipd.).

3. Mirujoči promet

Na nivoju terena se ukinejo vsa obstoječa parkirna mesta za motorni promet, razen parkirnih mest na južni strani Pražakove ulice, obstoječa pravokotna parkirna mesta pred Pošto Slovenije pa se nadomestijo z vzdolžnimi.

Pri dimenzioniranju površin je treba zagotoviti potrebno število parkirnih mest (v tabeli: PM) za kolesa v skladu z naslednjim normativom:

Namembnost stavb	Število PM za kolesa
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1PM/5 stanovanj za obiskovalce
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM/5 sob
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/10 sedežev in 1PM/tekoči meter točilnega pulta
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/100 m ² BTP objekta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (ki poslujejo s strankami)	2 PM/100 m ² BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/100 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m ² BTP)	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/100 m ² BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 200,00 m ² BTP)	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (nad 200,00 m ² BTP)	1 PM/100 m ² BTP objekta
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM/5 sedežev
12620 Muzeji in knjižnice	1 PM/60 m ² BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (neinstitucionalno izobraževanje)	1 PM/5 študentov + 1 PM/5 zaposlenih
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (ambulante, veterinarske ambulante)	1 PM/20 m ² BTP objekta
12650 Stavbe za šport (pretežno namenjene razvedrilu, wellness, fizioterapija, fitnes ipd.)	1 PM/25 m ² BTP objekta
12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov	1 PM/10 sedežev

V BTP objekta se pri izračunu parkirnih mest ne upoštevajo BTP, namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti tudi eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov.

Od števila parkirnih mest za osebna motorna vozila je treba zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

Parkirna mesta za kolesa se v izračunu zaokrožijo navzgor.

4. Kolesarski in peš promet

PROSTORSKA ENOTA C1

Ob rekonstruiranem zahodnem robu vozišča Slovenske ceste je treba zagotoviti skupno minimalno 4 m za kolesarsko stezo in hodnik za pešce. Ob vzhodnem robu vozišča Slovenske ceste je treba zagotoviti skupno minimalno 4 m, v križišču s cesto Trg Osvobodilne fronte pa 6 m za kolesarsko stezo in hodnik za pešce.

PROSTORSKA ENOTA C2

Kolesarski promet se odvija na vozišču. Širina hodnika za pešce ob Dvoržakovi ulici mora biti 1,8 m.

PROSTORSKA ENOTA C3

Kolesarski promet se odvija na vozišču po skupni prometni površini, ki jo je treba označiti z vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo.

5. Dovoz komunalnih in dostavnih vozil

PROSTORSKA ENOTA P1

Odvoz komunalnih odpadkov bo urejen po Dvoržakovi ulici.

PROSTORSKA ENOTA P2

Odvoz komunalnih odpadkov bo urejen po dovozni cesti v podaljšku Pražakove ulice. Predvidene manipulacijske površine pred uvozom v kletno etažo in površina ob jugovzhodnem robu objekta bodo omogočale obračanje komunalnih vozil do dolžine 10 m.

6. Idejna višinska regulacija

Višine zunanje ureditve znotraj in na robu prostorskih enot P1 in P2 se navežejo na višine obstoječih utrjenih površin.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija«.

23. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

1. Splošni pogoji

Širše območje predvidene gradnje je opremljeno z javno komunalno in energetska infrastrukturo, ki poteka po javnih prometnih površinah. Po delu Tivolske ceste in Slovenske ceste poteka komunalni kolektor, v katerem so razvodi javne vročevodne, vodovodne in elektro ter telekomunikacijske infrastrukture. Kanalski sistem na območju je zasnovan v mešanem sistemu. Javne površine so opremljene z javno razsvetljavo. Območje je opremljeno s plinovodnim omrežjem.

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture v območju OPPN so:

– novi objekti v območju morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno in elektroenergetska omrežje. Poleg tega so lahko objekti priključeni še na plinovodno in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov, pri čemer je treba upoštevati prioriteto priključevanje na komunalno in energetska infrastrukturo, ki poteka v obstoječih komunalnih kolektorjih na območju;

– vsi sekundarni in primarni vodi morajo potekati tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;

– v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču ter dati služnost upravljavcu posameznega komunalnega voda;

– trase komunalnih in energetska objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur;

– gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno;

– dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi racionalnejše izrabe prostora;

– dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljalcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;

– obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v ureditvenem območju, je dopustno zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi možnostmi ob upoštevanju veljavnih predpisov;

– poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih linijskih komunalnih vodov in naprav, če jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku.

– dovoljena je gradnja in ureditve naslednjih pomožnih infrastrukturnih objektov:

– pomožnih energetskih objektov, razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin,

– pomožnih komunalnih objektov, razen objekta s hidroforno postajo oziroma prečrpališčem, tipske oziroma montažne greznice, male komunalne čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja,

– pomožnih objektov za spremljanje stanja okolja.

– dopušča se uporaba alternativnih virov za energetsko oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

2. Vodovod

Oskrba predvidenih objektov s pitno in sanitarno vodo se zagotavlja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja, ki je del centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana in poteka v obstoječi kolektorski mreži in javnih prometnih površinah.

Požarna voda se zagotavlja iz javnega vodovodnega omrežja.

PROSTORSKA ENOTA C3

Na podlagi izbrane natečajne rešitve, ki vključuje prometno ureditev v območju C3, bo potrebno izdelati projektno nalogo za ureditev javnega vodovoda in priključkov za prostorsko enoto P2. Projektno nalogo bo potrebno naročiti pri JP Vodovod Kanalizacija.

PROSTORSKA P1 IN P2

V primeru realizacije podzemnih prostorskih povezav med P1 in P2 in med P1 in območjem južno od Dvoržakove ulice je potrebo pred posegom naročiti in izdelati projektno nalogo za ureditev javnega vodovoda in priključkov.

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je potrebno zaprositi za soglasje za priključitev posameznih objektov.

3. Kanalizacija

Javno kanalizacijsko omrežje na širšem obravnavanem območju je zgrajeno v mešanem sistemu, odpadne vode pa se prek centralnega kanalizacijskega sistema odvaja na Centralno čistilno napravo Zalog. Odpadna komunalna in padavinska voda iz ureditvenega območja OPPN se odvaja v mešanem sistemu in je navezana na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki poteka po obodnih cestah, in sicer po Trgu OF, Slovenski cesti, Tivolski cesti, Dvoržakovi ulici in Cigaletovi ulici.

Priključevanje objektov se za nadzemne etaže izvede z direktnim priključkom. Odtoki iz kleti se izvedejo preko črpališč.

Upoštevati je treba vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki ter Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 14/06, 59/07).

PROSTORSKA ENOTA C3

Na podlagi izbrane natečajne rešitve, ki vključuje prometno ureditev v območju C3 bo potrebno izdelati projektno nalogo za ureditev javne kanalizacije in priključkov za prostorsko enoto P2. Projektno nalogo bo potrebno naročiti pri JP Vodovod Kanalizacija

PROSTORSKA P1 IN P2

V primeru realizacije podzemnih prostorskih povezav med P1 in P2 in med P1 in območjem južno od Dvoržakove ulice je potrebo pred posegom naročiti in izdelati projektno nalogo za ureditev javne kanalizacije in priključkov.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je potrebno zaprositi za soglasje za priključitev posameznih objektov.

4. Plinovod

Predvidene in obstoječe objekte na območju OPPN se priključuje na plinovodni sistem zemeljskega plina za potrebe kuhanja in tehnologije. Obstoječi objekti, ki so že priključeni na plinovodno omrežje in uporabljajo zemeljski plin tudi za ogrevanje in pripravo tople sanitarne vode, lahko še naprej uporabljajo zemeljski plin tudi v te namene, ali pa se priključijo na vročevodno omrežje.

Plinovod PE 160 mm, ki poteka v Dvoržakovi ulici in Cigaletovi ulici, in plinovod PE 225, ki poteka po Trgu OF, sta obstoječa plinovoda, na katera se po potrebi navezujejo predvideni objekti.

Plinovodni priključek se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo, ki bo locirana ob objektu.

5. Vročevod

Območje OPPN se nahaja na vplivnem območju oskrbe sistema daljinskega ogrevanja. Za potrebe ogrevanja in pripravo tople sanitarne vode se nove objekte na območju OPPN obvezno priključi na vročevodno omrežje. Obstoječi objekti na območju OPPN se lahko priključijo na vročevodno omrežje, vendar priključitev ni obvezna.

Razvod glavnega vročevodnega omrežja v območju OPPN je izveden v obstoječem komunalnem kolektorju. Priključevanje novih objektov se izvede preko priključnih vročevodnih odcepov iz kolektorske mreže.

Stavbe se priključujejo preko toplotnih postaj, ki se izvedejo ločeno za stanovanjski in poslovni del stavb. Za vsak objekt je predvidena samostojna toplotna postaja za ogrevanje.

Načrtovane trasne poteke in dimenzije priključnega omrežja znotraj ureditvenega območja kot tudi lociranje predvidenih toplotnih postaj je možno deloma prilagajati faznosti gradnje ali arhitekturnim rešitvam kletne ureditve.

6. Elektroenergetsko omrežje

Območje OPPN se z električno energijo oskrbuje preko distribucijskega elektroenergetskega omrežja.

Za oskrbo z električno energijo se uporabi obstoječo elektroenergetsko infrastrukturo in kolektorsko mrežo.

Elektroenergetsko omrežje se izvede v skladu z idejno rešitvijo št. 29/08 »EE napajanje za območje urejanja CO 2/1 in CO 2/2 – Bavarski dvor – Severna vrata«, izdelane maj 2008.

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Za priključitev novih objektov na TK omrežje je treba izvesti novo TK kabelsko povezavo, ki se bo navezala na obstoječe TK omrežje v kolektorski mreži, ki poteka po Tivolski cesti in Slovenski cesti.

8. Javna razsvetljava

Vse površine, namenjene javnemu dobru, se razsvetli s sistemom javne razsvetljave.

Razsvetljava površin v javni rabi ob novih objektih je internega značaja.

Novo javno razsvetljava se izvede ob Slovenski cesti, na Tivolski cesti in Trgu OF pa se jo smiselno prilagodi.

Razsvetljava mora ustrezati zahtevam, podanim v priporočilih SDR PR 5/2, ter smernicam glede varovanja okolja v smislu preprečevanja vsiljene svetlobe.

Komunalna in energetska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta 4.6 »Zbirni načrt komunalne javne infrastrukture«.

X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

24. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške.

Za izvedbo načrtovane prostorske ureditve v delu kletnih etaž pod Slovensko cesto, ki posega na površine javnega dobra, se zaradi prepovedi pravnega prometa grajenega javnega dobra lahko sklene pogodba o ustanovitvi stavbne pravice ali druga pogodba, ki omogoča gradnjo, investitor pa je dolžan, brez finančnih in drugih pogojev, dopustiti javno rabo površin na terenu okoli predvidenih objektov, ki sicer pripadajo gradbenim parcelam objektov. V postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja je investitor dolžan z Mestno občino Ljubljana, skladno s predpisi o graditvi objektov in urejanju prostora, skleniti potrebne pravne akte, na podlagi katerih bo mogoče urediti pravni in zemljiškopravni status nepremičnin, ki so v območju predvidenih posegov in so namenjene splošni rabi.

25. člen

(črtan, Uradni list RS, št. 103/20)

26. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

1. Tlorisni gabariti objektov

Odstopanja so lahko do + 1,00 m, razen za nadstreške in v prostorski enoti P2 ob Slovenski cesti in Pražakovi ulici. Odstopanja navzdol so dopustna.

Izven predvidenih mej novih objektov lahko segajo le nadstreški nad vhodi in oblikovni poudarki posamezne fasade, ki ne presegajo 5% tlorisne površine.

Meja kleti v prostorski enoti P2 lahko sega do obstoječih objektov Cigaletova ulica 15 in Pražakova ulica 3.

2. Višinski gabariti

Odstopanja so lahko do $\pm 1,50$ m.

3. Zmogljivost območja

V tem odloku navedene BTP nad nivojem terena v PROSTORSKI ENOTI P2 se lahko povečajo za do 1.000 m² za izvedbo nadstreška nad glavnim vhodom ter prostorov za naprave in instalacije v tehnični etaži.

4. Višinska regulacija terena

Višinska regulacija terena se lahko prilagaja projektnim rešitvam prometne in komunalne infrastrukture in rešitvam arhitekture.

Dovoljene so spremembe pozicij in število požarnih izhodov iz kletnih etaž.

5. Prometne, komunalne in energetske ureditve

Razen za ureditev enosmernega dovoza za potrebe dostopa hotelskih gostov do recepcije in kratkotrajno ustavljanje, so dopustna odstopanja od poteka tras, dimenzij, ureditev objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske, telekomunikacijske infrastrukture in ureditev površin, od razmestitve, velikosti in oblike objektov zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki omogočajo ustrezno prometno funkcioniranje in dostopnost območja in ne poslabšujejo prostorskih, oblikovnih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda.

XI. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

27. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev oziroma po prenehanju veljavnosti OPPN so v območju OPPN dopustna redna in investicijsko vzdrževalna dela, rekonstrukcije objektov, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objekta in konstrukcijska zasnova objekta, ter spremembe namembnosti skladno z določbami 9. člena tega odloka. Fasadne plašče objektov je dopustno obnoviti enotno za cel objekt.

XII. KONČNE DOLOČBE

28. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v delu prostorske celote C2 – Ožje mestno središče (Uradni list RS, št. 49/95 in 57/00), Odloka o zazidalnem načrtu za območje Potniškega centra Ljubljana (Uradni list RS, št. 107/06) in Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču (Uradni list SRS, št. 13/88, 21/90 in Uradni list RS, št. 16/91, 35/92, 15/93, 61/94, 34/96, 22/98, 68/99, 77/02, 69/03, 19/07, 95/07) v delih, ki veljajo v območju tega OPPN.

29. člen

(vpogled OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana, Izpostavi Center,
- Četrtni skupnosti Center.

Spis postopka priprave in sprejemanja OPPN je na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora.

30. člen

(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

(1) Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10-4264 z dne 8. 10. 2010) med drugim določa:

"109. člen

(veljavni prostorski izvedbeni akti)

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka ostajajo v veljavi naslednji prostorski izvedbeni akti MOL:

[...]

11. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. 83/08)

[...]

111. člen

(veljavnost OPN MOL ID)

(1) Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati petnajsti dan po objavi.

(2) Tekstualni in grafični del odloka se objavita na spletni strani MOL."

(2) Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. 43/14-1766 z dne 13. 6. 2014) med drugim določa:

"10. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije."

(3) Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. 50/16-2219 z dne 15. 7. 2016) med drugim določa:

"11. člen

Grafična načrta z oznakama »4.1 Ureditvena situacija – pritličje« in »4.7 Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija« se nadomestita z novima grafičnima načrtoma z enakima naslovoma in sta sestavna dela tega odloka.

12. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. "

(4) Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. 103/20-1948 z dne 23. 7. 2020) med drugim določa:

"12. člen

Grafični načrti z oznakami »4.1 Ureditvena situacija – pritličje«, »4.2 Ureditvena situacija – tipična etaža«, »4.5 Značilni prerezi« in »4.7 Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija« se nadomestijo z novimi grafičnimi načrti z enakimi naslovi in so sestavni deli tega odloka.

13. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije."