

OPOMBA 1: z uveljavitvijo Odloka o zazidalnem načrtu za območje Potniškega centra Ljubljana (Uradni list RS, št. 107/06-4601) so bila delno razveljavljena določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v delu prostorske celote C2 - Ožje mestno središče (Uradni list RS, št. 49/95, 57/00), v delih, ki se nanašajo na ureditveno območje navedenega zazidalnega načrta (za del območja CT 9 Slovenska cesta).

OPOMBA 2: z uveljavitvijo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. 83/08) so bila delno razveljavljena določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v delu prostorske celote C2 - Ožje mestno središče (Uradni list RS, št. 49/95, 57/00), v delih, ki se nanašajo na območje navedenega OPPN (za del območja CT 9 Slovenska cesta (del f.e. A), za del območja urejanja CO 2/1 Bavarski dvor (cela f.e. A in del f.e. C) in za del območja urejanja CO 2/2 Bavarski dvor (cela f.e. B in del f.e. A)).

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v delu prostorske celote C2 - Ožje mestno središče (Uradni list RS, št. 49/95, 57/00)

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

Uradni list RS, št. 49/95-2322

Uradni list RS, št. 57/00-2631

ODLOK

o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v delu prostorske celote C2 - Ožje mestno središče

I. UVODNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo prostorski ureditveni pogoji za območja urejanja **CO2/1** Bavarski dvor, **CO2/2** Bavarski dvor (del), **CO2/5** Kersnikova, **CO2/6** Kozolec, **CO2/16** Kolizej, **CO2/17** Park Ajdovščina, CT 9 Slovenska cesta, CT 21 Gosposvetska cesta in CT 28 Ajdovščina (del), ki jih je izdelal Zavod za prostorsko in urbanistično načrtovanje mesta Ljubljane pod št. 62-92 v novembru 1992 in dopolnil v novembru 1993, Ljubljanski urbanistični zavod pod št. 4804 v februarju 1998.

2. člen

Sestavni del odloka so grafične karte:

- meja območja in členitev območja, karta št. 1, merilo 1:1000;
- normativni elementi, karti št. 2 in 3, merilo 1:1000.

Prostorski ureditveni pogoji vsebujejo še: tekstualni del:

- obrazložitev
- soglasja

grafični del:

- izvleček iz urbanistične zasnove ožjega mestnega središča, merilo 1:5000;
- izvleček iz dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane, merilo 1:10000;
- izvleček iz srednjeročnega plana občine Ljubljana Center, merilo 1:5000;
- predlog delitve površin, merilo 1:1000;
- predlog ureditve urgentnih pot, merilo 1:2000;

3. člen

Meja območja urejanja je razvidna iz katastrske karte "Meja območja in členitev območja" v merilu 1:1000.

II. DOLOČBE PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV

4. člen

Območja urejanja se členijo v naslednje funkcionalne enote:

CO2/1 Bavarski dvor

- A - stolpnici
- B - novogradnja ob Tivolski cesti
- C - objekti ob Dvoržakovi ulici

CO2/2 Bavarski dvor (del)

- A - obstoječi objekti
- B - novogradnja

CO2/6 Kozolec

- A - Kavarna Evropa
- B - Kozolec

CO2/16 Kolizej

- A - Delavski dom
- B - Kolizej
- C - vile
- D - park

CO2/17 Park Ajdovščina

- A - ob Gosposvetski cesti
- B - park

CT 9 Slovenska cesta

- A - cesta
- B - pred Kozolcem
- C - Kora bar

2.1. Skupni pogoji

Za posege v območju urejanja, ki jih opredeljuje ta odlok, je treba pridobiti in predstaviti javnosti presojo vpliva na okolje v skladu z določbami zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 32/93).

Pri vseh novogradnjah in parcelacijah v območju je treba upoštevati omejitve, podane z regulacijsko linijo in gradbeno mejo ter omejitve višinskih gabaritov, kot je to razvidno iz karte Normativni elementi. Tolerance so $\pm 1\text{m}$.

Za posege pod sedanjim nivojem zemljišča je obvezno zagotoviti arheološki nadzor. Za posege v naravno in kulturno dediščino ter večje zelene površine je treba pridobiti soglasje pristojnega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.

Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati, da je območje v 3. varstvenem pasu virov pitne vode v Ljubljani.

Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječo primarno in sekundarno kanalizacijo mešanega sistema. Priključke iz kleti je potrebno urediti preko črpališč. Vse čiste meteorne vode je treba ponikati, kjer so za to dani pogoji. Na obravnavanem območju je zgrajeno kanalizacijsko omrežje mešanega sistema za odvod odpadne padavinske vode. Predvideni koeficient odtoka ($\varphi = 0.30$) na katerega je bilo zgrajeno kanalizacijsko omrežje, ne ustreza obstoječi pozidavi, zato naj se v kanalizacijo odvajajo odpadne vode ter padavinske vode iz utrjenih površin namenjenih za promet motornih vozil. Padavinske vode s streh ter utrjenih površin namenjenih pešcem pa naj se ponika. Ponikovalnice morajo biti locirane izven povoznih površin.

Meteorna voda z manjših manipulacijskih površin mora biti speljana preko lovilca olj.

Sekundarno vodovodno omrežje je treba na podlagi programske rešitve Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija dopolniti tako, da bo sposobno prevajati zadostne količine požarne vode in da bo omogočeno direktno priključevanje posameznih objektov. Ob novogradnji je treba zagotoviti tudi ustrezno hidrantno omrežje. Zaradi starosti obstoječih vodovodov je treba zamenjati LTŽ DN 100 mm po Gosposvetski cesti, LTŽ DN 80 mm po Kersnikovi in Dvoržakovi ulici, LTŽ DN 100 mm ter LTŽ DN 325 mm po Slovenski cesti. Ob izgradnji vodovodov je treba zamenjati vse vodovodne hišne priključke.

Za potrebe ogrevanja in priprave tople vode je potrebno objekte priključiti na obstoječe vročevodno omrežje in ga po potrebi dograditi.

Vse objekte je za potrebe kuhe in tehnologije možno priključiti na plin.

Za priključitev novih objektov na električno omrežje je treba po potrebi zgraditi nove transformatorske postaje, ki jih je treba locirati v objekte.

Za javno razsvetljavo (polnočno, celonočno) naj se uporabijo tipski elementi.

Priključitev novih objektov na telefonsko omrežje je možno preko obstoječe kabelske kanalizacije na RC Center I. oz. RC Center II.

Zbirna mesta za komunalne odpadke je locirati v objekte. V okviru večjih poslovnih objektov je treba predvideti tudi zbirna mesta za sekundarne surovine.

Parkiranje oz. garažiranje za potrebe območja naj se zagotavlja v suterenu. Suterenske parkirne površine morajo biti načrtovane tako, da jih je delno mogoče uporabiti tudi kot zaklonišča oz. zaklonilnike. Uvozi morajo biti izvedeni izven cestnega telesa.

Dvorišča morajo biti dostopna za urgentni dovoz. Urgentne poti morajo biti izvedene v skladu s predpisi.

Prezračevanje vseh novih objektov oz. dejavnosti je treba speljati nad strehe višjih objektov in opremiti z dušilci zvoka.

Pri vseh objektih ob Gosposvetski, Slovenski in Tivolski cesti je treba predvideti ustrezno protihrupno zaščito. Izboljšanje izolacijskih sposobnosti oken pri obstoječih objektih je potrebno ob prenovi objektov oziroma ob večjih vzdrževalnih delih na objektih.

Pri načrtovanju dostopov je treba upoštevati pravilnik o projektiranju brez arhitektonskih ovir.

2.2. Pogoji po območjih

CO2/1 BAVARSKI DVOR

Za potrebe celotnega območja se mirujoči promet rešuje v suterenu z uvozom iz Tivolske ceste ali Dvoržakove ulice.

Območje A - Stolpnici

Območje naj se dopolni z dozidavo druge stolpnice enakih horizontalnih gabaritov, kot je obstoječa. Višinski gabarit nove stolpnice ne sme presegati višinskega gabarita obstoječe. Zazidava naj se dopolni z ustreznimi oblikovanim pritličjem, ki naj bo javno, medtem ko so ostale etaže namenjene predvsem poslovnemu programu. Ustrežno temu je treba prirediti tudi vhode v objekta. Za posege je treba izdelati kompleksno lokacijsko dokumentacijo in tudi h gradnji pristopiti kompleksno.

Pred pristopom k izgradnji druge stolpnice je treba prestaviti kolektor. Pred prestavitvijo kolektorja je treba izdelati projekt zaščite odraslega drevja ob Slovenski cesti.

Območje B - Novogradnja ob Tivolski cesti

Ob Tivolski cesti je dopustna novogradnja poslovnih objektov z javnim pritličjem. Objekt bivše bencinske črpalke se ohrani in vključi v novogradnjo. Novogradnja ni dopustna pred izgradnjo suterenskih parkirišč. K izgradnji je treba pristopiti kompleksno. Za potrebe novogradnje je treba v okviru objektov zgraditi novo transformatorsko postajo. Višinski gabarit objektov je ob Tivolski cesti maksimalno 21 m in se v notranjost lahko dviguje pod kotom 45 stopinj.

Za pridobitev arhitekturne rešitve novogradnje je treba izvesti natečaj.

Območje C - objekti ob Dvoržakovi

Obstoječi objekti ob Dvoržakovi ulici se ohranijo. Vse pomožne in spremljajoče objekte je dopustno porušiti. Dopustna je prizidava k slepi fasadi objekta Dvoržakova 6 oz. nadomestna gradnja. Vse ostale objekte je dopustno prenavljati v okviru obstoječih gabaritov.

V poslovno stanovanjskih objektih je dopustna izraba podstrešij za stanovanja in ateljeje. Pritličja je dopustno nameniti mirni poslovni dejavnosti oziroma javnemu programu, kjer zasnova objekta to omogoča. Dopustna je tudi izraba 1. nadstropja za poslovne dejavnosti. Ostale etaže pa so namenjene stanovanjem.

7.člen

CO2/2 BAVARSKI DVOR

Za potrebe celotnega območja se mirujoči promet rešuje v suterenu z uvozom iz Pražakove ulice.

Območje A - Obstoječi objekti

Obstoječi objekti se ohranjajo. Dopustna je nadzidava obstoječe stolpnice PTT do obstoječe višine osrednjega dela stolpnice. Pritličja naj se namenijo javnemu programu.

Območje B - Novogradnja

Objekt Pražakova 1 je dopustno porušiti. Na območju je po poružitvi objekta Pražakova 1 dopustna novogradnja poslovne stolpnice z javnim pritličjem, obdane z nižjim objektom. Višinski gabarit nove stolpnice ne sme presegati višinskega gabarita obstoječe stolpnice PTT. Za potrebe novogradnje je treba v okviru objekta zgraditi transformatorsko postajo.

Za pridobitev arhitekturne rešitve novogradnje je treba izvesti natečaj.

8. člen

CO2/5 KERSNIKOVA ULICA

Vsi obulični objekti se ohranjajo. Objekta Gosposvetska 6 in Kersnikova 1 je dopustno nadomestiti z novogradnjo, ki se mora podrediti gradbeni liniji ob Gosposvetski in Kersnikovi ulici.

Objekte je dopustno tekoče vzdrževati in prenavljati. Dopustna je tudi izraba podstrešij za stanovanja in ateljeje. Pritličja se namenijo javnemu programu, kjer zasnova objekta to omogoča. Za poslovne dejavnosti je dopustno izrabiti tudi 1. nadstropje, medtem ko se ostale etaže namenijo stanovanjem, razen v objektih, ki so že čisto poslovni objekti.

Pomožne in spremljajoče dvoriščne objekte je dopustno porušiti. Notranjost kareja je dopustno kompleksno preurediti ter ob tem v suterenu zagotoviti potrebne garažne kapacitete. Zagotoviti je treba javno peš povezavo v smeri vzhod - zahod.

Do kompleksne preureditve je dopustno obstoječe objekte v notranjosti kareja tekoče vzdrževati, ni pa dopustno povečevanje poslovnih površin, spreminjanje pomožnih objektov v poslovne, kot tudi ne uvajanje novih dejavnosti z javnim programom.

9. člen

CO2/6 KOZOLEC

Za potrebe celotnega območja se mirujoči promet rešuje v suterenu z glavnim uvozom-izvozom iz Dvoržakove in pomožnim iz Kersnikove ulice.

Območje A - Kavarna Evropa

Vsi obulični objekti se ohranijo in po potrebi prenovijo. Pritličje je namenjeno javnemu programu. Dopustna je tudi izraba 1. nadstropja za poslovne namene, medtem ko se ostale etaže namenjajo stanovanjem, razen v objektih, ki so že čisto poslovni objekti. Ob prenovi objektov je treba zagotoviti tudi dodatno protihrupno zaščito. Nadzidave objektov niso dopustne. Pasaža Supermarketa mora biti javna. Namembnost spomeniško varovanih objektov mora biti usklajena z zahtevami pristojnega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.

Dvoriščni objekti naj se porušijo, dvorišče pa kompleksno preuredi in zazeleni. Do kompleksne preureditve dvorišča je dopustno objekte tekoče vzdrževati. Dopustna je tudi sprememba namembnosti stanovanj v poslovne prostore za dejavnosti, ki ne bodo imele za posledico povečanja prometne obremenjenosti območja.

Po porušitvi dvoriščnih objektov in izgradnji podzemnih parkirnih zmogljivosti je dopustna:

- novogradnja prečnega paviljonskega objekta v zaledju Slovenske 51 in Kersnikove 6 kot severni zaključek nastalega kareja, do višine 6 m z javnim trgovskim programom;
- na funkcionalnem zemljišču objekta Kersnikova 8 je dopustno nad zgrajenimi podzemnimi parkirnimi mesti zgraditi paviljonski objekt do višine 6 m z javno dejavnostjo orientirano na prečni prehod oziroma javno pešpot;
- dozidava severne požarne stene bivšega "Supermarketa" s severnim javnim vhodom v objekt in neposredno povezavo s podzemno parkirno garažno hišo do obstoječe višine objekta.

Območje B - Kozolec

Ohranijo se objekti Slovenska 55, Kersnikova 10 in Kersnikova 12. Dopustno je tekoče vzdrževanje objektov. Nadzidave niso dopustne. Pritličje in 1. nadstropje se namenjata poslovnemu programu, medtem ko so ostale etaže stanovanjske. Dopustna je tudi izraba kletnih etaž za mirne dejavnosti. Pritlični poslovni prostori, orientirani na ulico, morajo biti javnega značaja.

Ob severni in južni strani dvorišča je po izgradnji parkirno garažne hiše dopustna novogradnja pritličnih paviljonskih poslovnih objektov z javnim trgovskim programom oz. kot vhodni objekt v parkirno garažno hišo. Južno od objektov je potrebno zagotoviti javno peš pot. Notranjost dvorišča se uredi v zeleno parkovno površino, namenjeno domicilnim prebivalcem. Ostale proste površine (ob Dvoržakovi in peš poti) naj se uredijo kot ploščadi, kjer je dopustna tudi postavitev sezonskih začasnih objektov, kot dopolnitev dejavnosti v predvidenih paviljonskih objektih.

Za potrebe mirujočega prometa je dopustna izgradnja parkirno garažne hiše ob predhodni rušitvi objekta Dvoržakova 3 in dvoriščnih objektov na območju A tega območja urejanja. Parkirno garažna hiša oz. njena streha mora biti zasnovana tako, da bo omogočala zasaditev tudi večjega drevja.

10. člen

CO2/16 KOLIZEJ

Za kompleksno prenovu območja je treba izvesti javni urbanistično arhitekturni natečaj.

Območje A - Delavski dom

Objekt Delavskega doma je dopustno prenoviti in prizidati. Višinski gabarit prizidave ne sme presežati višine obstoječega objekta. Objekt je namenjen poslovnemu programu (npr. hotel). Za potrebe mirujočega prometa je dopustna izgradnja podzemnih parkirnih kapacitet na območju med Delavskim domom in Kolizejem. Pri projektiranju suterenskih parkirišč je treba upoštevati obstoječo obokano klet na dvorišču Delavskega doma in predvideti možnost kasnejše povezave parkirišč pod Gosposvetsko cesto s parkirišči Hotela Lev.

Območje B - Kolizej

Objekt je dopustno prenoviti v sedanjih gabaritih. Dopustna je le manjša prizidava ob Gosposvetski cesti. Objekt se lahko v celoti nameni poslovni dejavnosti s tem, da morajo biti deli pritličja oz. kleti (del, ki je v depresiji), ki so orientirani proti ulici, javnega značaja. Območje je potrebno prenoviti celovito na podlagi enovitega projekta gradbenotehnične in programske prenove.

Območje C - Vile

Objekte je dopustno tekoče vzdrževati in prenavljati. Dopustna je izgradnja posameznih pomožnih in spremljajočih objektov v okviru kompleksne prenove zunanjih ureditev objektov. Dopustna je izraba za stanovanja ali poslovne dejavnosti.

Vse posege je treba izvajati v soglasju s pristojnim zavodom za varstvo naravne in kulturne dediščine.

Območje D - park

Bencinsko črpalko ob Župančičevi cesti naj se poruši. Ob tem je treba tudi kompleksno preurediti predprostor Kolizeja proti Župančičevi ulici ter ga ustrezno reprezentativno urediti ter primerno zazeleniti. Dopustna je izgradnja vhodnega paviljona, ki je s stavbo Kolizeja lahko povezan z mostovžem.

11. člen

CO2/17 PARK AJDOVŠČINA

CT 28 AJDOVŠČINA

Območje A - objekti ob Gosposvetski, CT 28 Ajdovščina - ploščad;

Glavne objekte je dopustno prenavljati. Izjema je objekt Gosposvetska 3, ki ga je dopustno nadomestiti z novim v višinskem gabaritu sosednjih objektov. Ob prenovi naj se objekt Gosposvetska 7 nadzida za eno etažo. Pritličje je namenjeno javnemu programu. Dopustna je tudi izraba 1. nadstropja za poslovne namene, medtem ko se ostale etaže namenjujejo stanovanjem, razen v objektih, ki so že čisto poslovni objekti.

Dopustna je rušitev vseh pomožnih objektov, kot tudi dvorišnega objekta Semenarne - Gosposvetska 5 in dvorišnega dela objekta Gosposvetska 3. Dvorišni objekt Semenarne je dopustno prenoviti ali nadomestiti z novim objektom namenjenim za poslovno ali stanovanjsko dejavnost z javnim pritličjem, pri čemer naj se vertikalni gabarit na celotnem objektu izravna. Dvorišni del objekta Gosposvetska 3 je dopustno nadomestiti s pritličnim poslovnim objektom javnega značaja. Dopustna je tudi prizidava objekta Gosposvetska 1. K novogradnji je dopustno pristopiti na podlagi celovitega načrta ureditve obparkovne dozidave, ki mora biti pridobljen z natečajem.

Ploščad Ajdovščina (CT 28) je dopustno tekoče vzdrževati. Parkiranje na ploščadi ni dopustno.

Do pričetka novogradnje je dopustno tekoče vzdrževanje dvorišnih in pomožnih objektov.

Garažiranje na območju naj se v največji možni meri omeji. Potrebna parkirna mesta naj se zagotovijo v okviru predvidenih podzemnih kapacitet v sosednjih območjih.

Območje B - Park

Park je potrebno prenoviti in ga oblikovati kot predprostor k stavbi Kolizeja, hkrati pa v delu parka urediti tudi otroško igrišče. Ob tem je treba upoštevati hrupno obremenjenost območja in zagotoviti ustrezne zaščitne ukrepe. Dopustna je tudi ureditev izhoda iz podhoda Ajdovščina.

Vsa večja drevesa je potrebno ohraniti. Novih komunalnih vodov ni dopustno voditi preko parka. Izjema sta javna razsvetljava in meteorna kanalizacija.

Za pridobitev rešitve ureditve parka je potrebno izvesti natečaj.

Do pričetka kompleksne prenove parka je dopustno tekoče vzdrževanje in nujni komunalni posegi.

12. člen

CT 9 SLOVENSKA CESTA

Po Slovenski cesti je med Ajdovščino in Bavarskim dvorom predvidena izgradnja kolektorja komunalne napeljave.

Na celotnem območju so dopustna tekoča vzdrževalna dela, funkcionalne adaptacije ter nujni komunalni posegi.

Območje A - cesta

Postajališča javnega mestnega prometa naj se preuredi tako, da se zgradi nadstrešnica, ki služi hkrati kot protihrupna zaščita in nadstrešek za potnike.

Odraslo drevje ob križišču z Dvoržakovo je potrebno ohraniti in ga ob eventualnih posegih tudi ustrezno zaščititi.

Območje B - pred Kozolcem

Dopustne so nove kompleksne preureditve površin na podlagi enovitega načrta za celotno območje, vključno s postavitvijo trajne dodatne opreme prostora ter začasnih objektov. Ob preureditvah je treba zagotoviti ohranitev obstoječega odraslega drevja.

Območje C - Kora bar

Dopustne so nove kompleksne preureditve površin na podlagi enovitega načrta za celotno območje, vključno s postavitvijo trajne dodatne opreme prostora ter začasnih objektov.

13. člen

CT 21 GOSPOSVETSKA CESTA

Dopustna so tekoča vzdrževalna dela, funkcionalne adaptacije ter neobhodni komunalni posegi, vključno s postavitvijo trajne dodatne opreme prostora. Postavitev začasnih objektov praviloma ni dopustna.

III. KONČNE DOLOČBE

14. člen

Prostorski ureditveni pogoji so občanom stalno na vpogled pri:

- Mestni uprave Mestne občine Ljubljana, Zavodu za prostorsko in urbanistično načrtovanje,
- Upravni enoti Ljubljana, izpostavi Center,
- Krajevnih skupnostih Ajdovščina in Kolodvor.

15. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Inšpektorat RS za okolje in prostor pri Ministrstvu za okolje in prostor.

16. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Zazidalni načrt za zazidalni otok CO 1/3 "Bavarski dvor" (Ur. list SRS, šte. 23/72) in odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v občini Ljubljana Center (Uradni list SRS oz. RS, šte. 13/88, 21/90, 16/91, 35/92, 15/93, 61/94) v delu, ki se nanaša na območja urejanja CO 2/5 Kersnikova in na območje funkcionalnih enot 1 in 2 območja urejanja CO 2/2 Bavarski dvor.

17. člen

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