

Prostorski akti za območje Mestne občine Ljubljana

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja CO 1/1 Trg Ajdovščina (Uradni list RS, št. 60/93, 95/07)

Uradni list RS, št. 60/93-2194

Uradni list RS, št. 95/07-4778 (obvezna razlaga določb 8. člena)

Na podlagi drugega odstavka 39. in prvega odstavka 40. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, številke 18/84, 37/85, 29/86 in 26/90) in 38. člena statuta občine Ljubljana Center (Uradni list SRS, številka 35/92) je skupščina občine Ljubljana Center na 22. seji družbenopolitičnega zbora, dne 29.9.1993, na 26. seji zbora združenega dela, dne 29.9.1993, in na 27. seji zbora krajevnih skupnosti, dne 29.9.1993 sprejela

ODLOK

o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja CO1/1 Trg Ajdovščina

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo prostorski ureditveni pogoji za območje urejanja **CO1/1** Trg Ajdovščina, ki jih je izdelal Zavod za prostorsko in urbanistično načrtovanje, Ljubljana, Poljanska 28, pod. številka 76/92.

2. člen

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

3. člen

Sestavni del odloka so grafične karte:

- Meja območja in členitev območja, merilo 1:1000;
- Normativni elementi, merilo 1:1000.

II. DOLOČBE PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV

4. člen

Območje urejanja se členi v naslednje funkcionalne enote:

CO 1/1 Trg Ajdovščina

A - obstoječa zazidava na Trgu Ajdovščina

B - obstoječa zazidava med Cigaletovo in Miklošičevo

C - novogradnja med Nazorjevo in Trgom Ajdovščina

2.1. Skupni pogoji

5. člen

Pri vseh novogradnjah in parcelacijah v območju je treba upoštevati omejitve, podane z regulacijsko linijo, gradbeno linijo in gradbeno mejo ter omejitve višinskih gabaritov, kot je to razvidno iz karte Normativni elementi.

Za posege pod sedanjim nivojem zemljišča je obvezno zagotoviti predhodna arheološka raziskovanja.

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

Sekundarno vodovodno omrežje je treba 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.

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

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

Za priključitev novogradnje na električno omrežje je treba zgraditi novo transformatorsko postajo, ki mora biti locirana v objektu.

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

Priključitev novih objektov na telefonsko omrežje je možna RC Center I.

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

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 Slovenski je treba predvideti ustrezno protihrupno zaščito. Vsa novogradnja mora biti zasnovana tako, do bo zagotovljeno osončenje obstoječih in novih objektov v skladu z Raymondovim diagramom.

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

2.2. Pogoji po območjih

Območje A - obstoječa zazidava na Trgu Ajdovščina

6. člen

Obstoječi objekti se ohranijo. Dopustno je tekoče vzdrževanje in prenova objektov.

Dopustna je postavitvev začasnih objektov ter dodatne opreme zunanjega prostora na podlagi enotnega projekta za celotno funkcionalno enoto.

Celotno območje je namenjeno poslovnim dejavnostim. Prostori v pritličju in I.kleti, ki so orientirani na ulico, trg ali pasažo morajo biti javnega značaja.

Zagotovljati je treba vertikalno členitev peš in ostalega prometa. Parkiranje za potrebe območja se rešuje v kletnih etažah pod I. kletjo.

Območje B - obstoječa zazidava med Cigaletovo in Miklošičevo

7. člen

Obstoječi objekti se ohranjajo. Dopustno je tekoče vzdrževanje in prenova objektov, vključno s kompleksno preureditvijo spremljajočih in pomožnih objektov ter prostih površin s ciljem dviga kvalitete ureditve. Pri objektih Kina Union je dopustna tudi delna prizidava in dozidava.

Za posege v objekte je treba pridobiti stališče oz. soglasje pristojnega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.

Pritličja se namenljajo javnemu programu. Ostale etaže so pretežno poslovnega značaja. Obstoječe stanovanjske površine je dopustno ohraniti.

Območje C - novogradnja

8. člen

Obvezna razlaga Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja CO 1/1 Trg Ajdovščina (Uradni list RS, št. 95/07-4778):

"V Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja CO 1/1 Trg Ajdovščina (Uradni list RS, št. 60/93; v nadaljevanju: odlok) se določbe 8. člena, ki za območje C predvideva rušitev vseh objektov razen stavbe »Kompassa« ter gradnjo novih poslovnih objektov, razlagajo tako, da je do realizacije predvidene ureditve v skladu z odlokom dopustno objekt Nazorjeva 6 nadomestiti z novim objektom v skladu s smernicami organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine, ter v gabaritih obstoječega objekta (s toleranco 0,5 m v višini in na dvoriščni strani s toleranco 1,0 m oziroma z dopustno prizidavo stopnišča)."

Vsi objekti, razen stavbe "Kompassa" (stoječe na zemljišču s parcelno števil. 34 k.o. Ajdovščina) naj se porušijo, na njihovem mestu pa zgradi nova reprezentativna poslovna objekta. Novogradnja mora biti izvedena tako, da se ohranja pogled na Grad.

Objekt "Kompassa" dopustno prenoviti v skladu s smernicami pristojnega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine in ga inkorporirati v novogradnjo. Osnovno izhodišče, ki izhaja iz zahteve po ohranitvi stavbe "Kompassa", je ohranjanje in obnova spomeniško zavarovanih elementov stavbe v izvorni podobi. Ti elementi so:

- horizontalni in vertikalni gabariti čelnega objekta;
- oblikovanje fasad tega objekta;
- talna prostorska zasnova pritličja in I. nadstropja s celotnim stopniščem čelnega objekta;
- nepozidan del začelnega dvorišča.

Območje naj se deli v dva ločena dela med katerima je treba zgraditi pasažo v minimalni širini 7.5 m. Objekt ob Cigaletovi mora biti zasnovan tako, da oblikuje trg, na katerega mora biti speljan tudi javni peš izhod iz I. kleti.

Celotno območje je namenjeno poslovnim dejavnostim. Prostor v pritličju in I.kleti, ki so orientirani na ulico, trg ali pasažo morajo biti javnega značaja. Javna izraba je zaželjena tudi za I. nadstropja.

Zagotoviti je treba vertikalno členitev peš in ostalega prometa. Parkirne potrebe območja naj se rešujejo v kletnih etažah pod I. kletjo.

Ves suteran je treba povezati z obstoječim suteranom objektov v območju A (obstoječi objekti na Trgu Ajdovščina). Primarni uvoz v kletne etaže je po obstoječi rampi iz Tavčarjeve ceste, sekundarni pa z dvigalom iz Slovenske ceste. Najnižjo klet je treba zasnovati tako, da jo bo mogoče uporabiti tudi kot zaklonišča.

Za pridobitev arhitekturne rešitve je obvezno izvesti javni natečaj ob predhodni potrditvi izhodišč s strani Skupščine občine Ljubljana Center ter mestnega upravnega pristojnega za urejanje prostora in v sodelovanju z ustreznih strokovnim društvom oz. zbornico.

III. KONČNE DOLOČBE

9. člen

Prostorski ureditveni pogoji so občanom stalno na vpogled pri:

- upravnem organu pristojnem za urejanje prostora občine Ljubljana Center,
- Zavodu za prostorsko in urbanistično načrtovanje in
- Krajevni skupnosti Josip Prašnikar.

10. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Urbanistična inšpekcija Mestne uprave inšpekcijskih služb mesta Ljubljane.

11. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati merila in pogoji iz 77. člena odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v občini Ljubljana Center (Ur. list SRS, številki 13/88, 21/90), ki se nanašajo na območje urejanja **CO1/1** Trg Ajdovščina (funkcionalne enote 1 do 8) in **CO1/6** Čopova (funkcionalne enote 1 do 3).

12. člen

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

Štev. 028-100/93

Ljubljana, dne 29. septembra 1993

Predsednica

Skupščine občine Ljubljana Center

Alenka Žagar Slana