

3. Kapaciteta območja (v m<sup>2</sup> bruto etažnih površin)  
V območju je predvideno 31130 m<sup>2</sup>, od tega 440 m<sup>2</sup> obstoječih (poslovna stavba Aster). Ruši se 515 m<sup>2</sup> (dve stanovanjski hiši).

Nad terenom je 13020 m<sup>2</sup>, pod njim pa 18280 m<sup>2</sup> brutoetažnih površin. Poslovnih je 15540 m<sup>2</sup>, delno v 1. kleti, pomožnih in parkirnih površin pa je 15760 m<sup>2</sup> in so v celoti pod terenom

Izraba (FSI) območja je 1.29.

4. Zasnova prometnega omrežja

Območje se neposredno navezuje na servisno cesto ob severni obvoznici z uvozno izvozno rampo v podzemna parkirišča.

Notranjost območja je namenjena le pešcem in deloma urgenci.

Parkirišča so urejena pod terenom, kjer je 300 parkirnih mest (1PM/50 m<sup>2</sup> bruto poslovnih površin), poleg tega pa še 155 mest za sistem "park and ride". Na nivoju je 30 parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje.

Pešcem so namenjeni pločniki ob obodnih cestah in tlakovane površine znotraj območja. Za povezavo z vzhodno stranjo Dunajske ceste je načrtovan podhod.

Kolesarji uporabljajo kolesarsko stezo ob Dunajski cesti in dvosmerno kolesarsko stezo ob servisni cesti severne obvoznice.

Ob Dunajski cesti je postajališče mestnega potniškega prometa. Avtobus bo v dolgoročni perspektivi dopolnila cestna železnica.

5. Zasnova komunalnega omrežja

Kanalizacija

Vsa odpadna voda iz objektov in meteorne vode iz strešnih ter utrjenih površin se vodijo v kanalizacijski sistem po obodnih cestah. Podhod zahteva prevézavo kanala v Dunajski cesti po Ogrinčevi ulici do glavnega zbiralnika na Grintavski cesti.

Vodovod

Zaradi novogradnje je potrebno prestaviti vodovoda premera 100 in 500 mm vzdolž Dunajske ceste. Za napajanje območja je potrebno zgraditi nov vodovod premera 150 mm ob servisni cesti severne obvoznice z odcepom premera 100 mm ob zahodni meji območja.

PTT omrežje in kabelska TV

Novogradnja se bo priključila na vode ob Dunajski cesti.

6. Zasnova energetskega omrežja

Elektrika

Za potrebe novogradnje je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo v sredini območja. Priključi se na 10 kV kábel po Dunajski cesti.

Vročevod

Območje se priključi na vročevodno omrežje na Kumrovski ulici preko novega vročevoda DN100, ki bo speljan po zahodnem robu mostu preko severne obvoznice.

Plin

Objekti bodo priključeni na plinski vod DN200 ob Dunajski cesti. Plin se predvideva le za kuho in manjše porabnike.

7. Usmeritve za urbanistično oblikovanje

Predvidena je reprezentančna poslovna gradnja, ki bo sooblikovala severni vstop v mestno središče.

Funkcionalno in programsko se bo navezovala na zazidavo na vzhodni strani Dunajske ceste. Etažnost objektov je pretežno P + 3, največ pa P + 4.

8. Usmeritve za arhitektonsko oblikovanje

Načrtovana gradnja bo usklajena z arhitektonsko oblikovalsko zasnovo poslovnega območja vzhodno od Dunajske ceste. Predvidena je uporaba kvalitetnih materialov.

9. Usmeritve za krajinsko oblikovanje

Ohrani se vrt pred stavbo Nade Ovčakove 1, kjer so kvalitetnejša drevesa. Ob Dunajski cesti se zasadi drevo-red lip. Večje strešne površine se oblikuje kot strešne vrtove.

10. Usmeritve za izboljšanje bivalnega in delovnega okolja

Novogradnja bo zaključila izgradnjo južnega dela poslovnega središča na strateški točki križanja Dunajske ceste in severne obvoznice ter tako iziblikovala severni vstop v Ljubljano. Povezala bo območja na obeh straneh Dunajske ceste preko podhoda.

11. Zasnova zaporednosti gradnje

Zaradi komunalnih navezav in prometne zasnove bodo potekale faze izgradnje območja od severa proti jugu.

3. člen

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

Št. 351-7/91-4

Ljubljana, dne 7. oktobra 1993.

Predsednik  
Skupščine občine  
Ljubljana Bežigrad  
Franci Polak l. r.

2268.

Na podlagi drugega odstavka 39. člena in 40. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93 in 47/93) in 55. in 117. člena sprememb in dopolnitev Statuta občine Ljubljana Bežigrad (Uradni list RS, št. 2/91) je Skupščina občine Ljubljana Bežigrad na 25. seji zborá združenega dela, na 25. seji zborá krajevnih skupnosti in na 26. seji družbenopolitičnega zborá dne 7. 10. 1993 sprejela

## ODLOK

o zazidalnem načrtu za območje urejanja BS 1/6-1 Brinje

### I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za območje urejanja BS 1/6-1 BRINJE, ki ga je izdelal GENIUS LOCI. Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o., Vojkova 57 v Ljubljani pod številko 2/93 v. marcu 1993.

2. člen

Zazidalni načrt vsebuje:

Tekstualni del

I. Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 in

srednjeročni družbeni plan občine Ljubljana Bežigrad za obdobje 1986-1990

II. Rešitve in pogoji za realizacijo načrtovanih posegov v prostor

1. Zazidalna situacija

2. Funkcionalne rešitve objektov

3. Oblikovalske rešitve objektov

4. Izračun kapacitet

5. Seznam gradbenih in javnih parcel s površinami

6. Seznam lastnikov parcel

7. Opis zakoličbenih elementov
8. Rešitve in pogoji prometnega urejanja z izračunom mirujočega prometa
9. Idejna višinska regulacija
10. Rešitve in pogoji komunalnega urejanja
11. Prikaz prostorskih ureditev po posameznih področjih

III. Ocena stroškov za pripravo in opremo zemljišča

IV. Soglasja pristojnih organov in organizacij

Grafični del:

1. Izsek iz dolgoročnega plana občin in Mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000, dopolnjen 1990 M 1:5000
  2. Geodetska situacija M 1:500
  3. Zazidalna situacija M 1:500
  4. Klet M 1:500
  5. Hortikultura ureditev M 1:500
  6. Prometno tehnična ureditev in idejna višinska regulacija M 1:500
  7. Zbirni načrt komunalnih vodov M 1:500
  8. Urgenca M 1:500
  9. Obramba in zaščita M 1:500
  10. Etapnost izvajanja M 1:500
  11. Elementi zakoličbe M 1:500
  12. Idejni načrt parcelacije M 1:500
  13. Katastrski načrt M 1:500
  14. Katastrski načrt in idejni načrt parcelacije M 1:500
  15. Aksonometrija M 1:500
- Spremljajoči projekti
- A. Idejne rešitve arhitekture in podhoda pod Dunajsko cesto
- B. Idejne rešitve komunalnih vodov:
- B.1. Vodovod
  - B.2. Kanalizacija
  - B.3. Vročevod
  - B.4. Plin
  - B.5. Električna
  - B.6. PTT
  - B.7. Javna razsvetljava
- C. Obramba in zaščita

## II. OPIS MEJE OBMOČJA

### 3. člen

Območje se nahaja v k.o. Brinje I.

Meja območja prične na severozahodnem delu območja v točki, ki je 6 m severno od severovzhodnega oglišča parcele št. 60/5. Od tu poteka proti vzhodu 5.5 m severno od severne meje parcel št. 875/4, 64/6, 64/4, 64/1 in 63/1 (robnik servisne ceste ob severni obvoznici), nato se v rahlem loku obrne proti jugu in teče 8 m vzhodno od vzhodne meje parcel št. 63/1, 138/1, 66/1, 66/2, 80/1 in 81/1 (robnik Dunajske ceste), nato se v rahlem loku obrne in teče 1 m južno od južne meje parcel št. 81/1, 82 in 83/1 (robnik Ogrinčeve ulice) do presečišča s podaljšano linijo zahodne meje parcele št. 83/1. Tu se obrne proti severu in teče po zahodnih mejah parcel št. 83/1 ter 80/1 do parcele št. 68/1. Tu se obrne proti vzhodu in teče po parcelni meji parcele št. 68/1 do njenega jugovzhodnega oglišča, nato pa po zahodni meji parcel št. 66/3 in 67 do severozahodnega oglišča parcele št. 67, kjer se obrne proti zahodu in poteka po severni meji parcel št. 68/2, 68/1 in 69/2 do presečišča s podaljšano linijo vzhodne meje parcele št. 60/5, kjer se obrne proti severu in poteka po tej liniji do izhodiščne točke.

Površina območja znaša 10.098 m<sup>2</sup>, podhod pod Dunajsko cesto pa zavzema še 886 m<sup>2</sup>.

## III. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE IN TOLERANCAMI

### 1. Rušeni in ohranjeni objekti

#### 4. člen

V območju je v zadnji fazi predvidena rušitev dveh stanovanjskih hiš v jugozahodnem delu območja zaradi izgradnje podzemnih parkirišč za potrebe "park and ride" sistema s prestopom na predvideno cestno železnico na Dunajski cesti.

Ohrani se poslovni objekt Aster (Nade Ovčakove 1) z delom vrta proti Dunajski cesti.

### 2. Nova zazidava

#### 5. člen

Na zgornjem delu območja ob križišču Dunajske ceste in obvoznice se zgradi poslovni objekt krožne oblike, v katerega se z južne strani zadira vzdolžni trakt ob Dunajski cesti. Površina objekta severno od ulice Nade Ovčakove znaša 12.570 m<sup>2</sup> bruto etažnih površin, od tega nad terenom 5.870 m<sup>2</sup> in 6.700 m<sup>2</sup> pod terenom. Del južno od ulice Nade Ovčakove pa meri 10.580 m<sup>2</sup> bruto etažnih površin, od tega 4.180 m<sup>2</sup> nad in 6.400 m<sup>2</sup> pod terenom.

Objekt poslovne stavbe Aster se na južni strani dopolni s paviljonskim prizidkom v izmeri 450 m<sup>2</sup> brutoetažnih površin. S steklenim hodnikom v višini prvega nadstropja ga je v loku možno povezati s krožno stavbo.

Na mestu dveh rušenih stanovanjskih objektov se zgradi dva manjša poslovna objekta s skupno 6.400 m<sup>2</sup> bruto etažnih površin, od tega nad terenom 2.080 m<sup>2</sup> in pod terenom 4.330 m<sup>2</sup>. V etažah so dopustna tudi stanovanja.

Pod Dunajsko cesto je podhod z gostinsko trgovskimi lokali, ki meri 820 m<sup>2</sup> bruto etažnih površin, od tega zavzema 30% javni prehod.

Vsi objekti so namenjeni poslovni dejavnosti. Gostinstvu se nameni največ 30% vseh poslovnih površin, predvsem v pritličjih ob glavnih peš poteh.

Postavitve pomožnih objektov in kioskov v območju urejanja ni dovoljena.

Dovoljene tolerance so  $\pm 10\%$ .

### 3. Podzemni program

#### 6. člen

Pod objekti so tri kleti parkirišč in servisnih prostorov, ki delno segajo iz gabaritov objektov in imajo 15.760 m<sup>2</sup> bruto etažnih površin oziroma 455 parkirnih mest. V območju podhoda in v delu krožnega objekta severno od ulice Nade Ovčakove je 1. klet izrabljena za poslovno trgovski program.

Parkirišča so namenjena parkiranju zaposlenih in obiskovalcev, v jugozahodnem delu območja pa parkiranju za sistem "park and ride".

V parkirni hiši je dopustno urediti pralnico za avtomobile in manjšo mehanično delavnico.

### 4. Kapacitete

#### 7. člen

V območju urejanja je predvideno skupno 31.300 m<sup>2</sup> brutoetažnih površin, od tega 30.860 m<sup>2</sup> novih površin ter 440 m<sup>2</sup> ohranjenih površin.

Nad terenom je 12.580 m<sup>2</sup> novih površin, pod njim pa 18.280 m<sup>2</sup>. Za poslovni program je predvideno

15.100 m<sup>2</sup> novih površin, za parkirišča in servisne prostore pa 15.760 m<sup>2</sup>.

Ruši se 515 m<sup>2</sup> brutoetažnih površin.

Ob površini območja 10.098 m<sup>2</sup>, brez podhoda pod Dunajsko cesto, je ob upoštevanju samo nadzemnih zazidanih površin faktor izrabe FSI=13.020 m<sup>2</sup>/10.098 m<sup>2</sup> = 1.29.

Dopustne so tolerance ± 10%.

## 5. Zunanje ureditve

### 8. člen

Del območja urejanja pred poslovno stavbo Aster se ohrani kot javni park za zaposlene in obiskovalce ter se programsko dopolni. Ostali prostor na nivoju terena se uredi kot bogato opremljena javna peščevo površina z manjšimi zelenimi in vodnimi ureditvami.

## IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE S TOLERANCAMI

### 1. Horizontalni gabariti

#### 9. člen

Horizontalni gabariti, to so odmiki in smeri zazidave, so definirani z osnovno zakoličbeno mrežo. Možne so tolerance ± 1m.

Glavna krožna stavba ima središče 4 m vzhodno in 8.5 m severno od severovzhodnega vogala objekta Aster. V premeru meri 73 m, v pritličju ima na obodu arkade v širini 3 m. V osi ulice Nade Ovčakove je podhod za pešce in urgenco v širini 8 m. Krožna stavba je v jugozahodnem delu izrezana, in sicer po liniji severne parcelne meje ulice Nade Ovčakove ter po liniji, ki poteka vzporedno z Dunajsko cesto na razdalji 17 do 19 m od vzhodne fasade objekta Aster ali pa vzporedno z gradbenim rštrom na razdalji 18 m.

V krožno stavbo se zajeda 12 m širok poslovni objekt, ki leži na južnem koncu 4.5 m, na severnem pa 7.5 m od parcelne meje ob Dunajski cesti in je pravokotna na ulico Nade Ovčakove. Objekt sega na vzhodni strani 32.5 m na zahodni strani pa 41 m iz osnovne krožne stavbe proti jugu.

Nova poslovna objekta v jugozahodnem delu območja merita 16/16 m, med njima pa je 16 m široka parkovna ureditev. Zahodno gradbeno črto imata poravnano z zahodno fasado objekta Aster. Severni objekt je 19 m južno od južne fasade objekta Aster. Možno je povezati vse tri objekte v enoten objekt, vendar tako, da ostaja jasna členitev na tri dele.

Krožni atrij z amfiteatralnim stopniščem premera 18 m leži v osi podhoda pod Dunajsko cesto in obenem v osi objekta ob Dunajski cesti.

Paviljonski prizidek poslovne stavbe Aster je enake širine kot glavna stavba in sega proti jugu 10 do 13 m daleč do meje podaljšane krožnice krožnega objekta.

Podhod pod Dunajsko cesto je širok 6.5 m, skupaj z lokali pa 24.5 m. Leži v osi nakupovalne ulice World Trade Centra Ljubljana na zahodni strani Dunajske ceste in predstavlja njeno funkcionalno nadaljevanje.

### 2. Vertikalni gabariti

#### 10. člen

Etažnost krožnega objekta je P+3 z maksimalno višino venca stavbe 18 m, etažnost objekta ob Dunajski cesti pa P+4 z maksimalno višino venca stavbe 21 m. Dva objekta v jugozahodnem delu območja sta visoka P+3 z maksimalno višino venca stavbe 15 m. Etažnost

paviljonskega prizidka poslovne stavbe Aster je P+2 z maksimalno višino venca stavbe 10 m.

### 3. Podzemne etaže

#### 11. člen

Pod stavbami in pod delom zunanje ureditve so tri kletne etaže, ki so izrabljene za servisne prostore in parkirišča.

V južnem delu območja se v prvi kleti zaključi podhod pod Dunajsko cesto z odprtim amfiteatralno oblikovanim stopniščem, ki ga delno nadkriva poslovna stavba, po obodu pa so razvrščeni lokali.

Pod Dunajsko cesto je na nivoju prve kleti podhod za pešce širine 6.5 m, ob katerem so gostinsko trgovski lokali globine 9 m. Del lokalov na mestu dostopa do predvidene postaje za cestno železnico v sredini rekonstruirane Dunajske ceste se lahko le začasno izkoristi za poslovne lokale.

Zaradi potekov komunalnih vodov, predvsem glavnega voda PTT in vodovoda, in zaradi zasaditve lip ob Dunajski cesti, je plošča nad kletjo v jugovzhodnem delu območja spuščena 1.6 m pod nivo terena. Jugozahodni vogal kleti je znižan v dolžini 50 m in širini 4 m, podhod pa v širini 6.5 m. V tem delu podhoda se njegova svetla višina zniža na 2.5 m.

Zaradi potekov komunalnih vodov je spuščena tudi plošča nad kletjo v območju podhoda v osi ulice Nade Ovčakove 1 m pod nivo terena.

Pri izgradnji kleti je potrebno zaščititi obstoječa drevesa na ohranjenem delu vrta poslovnega objekta Aster ter ohranjene komunalne vode.

### 4. Idejna višinska regulacija

#### 12. člen

Zunanja ureditev je prilagojena višinskim potekom obstoječih obodnih cest: Dunajske ceste, Bevkove ceste, Nade Ovčakove ter Ogrinčeve ulice in je povprečno na višini 303.25 m.

Pri višinski regulaciji je potrebno upoštevati horizontalno lego celotnih podzemnih etaž, ki jo zahtevajo podzemna parkirišča.

Objekti imajo nulto koto 10 cm nad nivojem terena na koti 303.35 in so torej 35 cm višje od objektov World Trade Centra Ljubljana na vzhodni strani Dunajske ceste.

### 5. Zelene površine

#### 13. člen

Obravnavano območje je zaradi svoje izredno dragocene lege ob glavni mestni magistrali, v tem delu imenovani Dunajska cesta, intenzivno pozidano. Kljub temu se ohrani bogatejši del vrta pred poslovno stavbo Aster v širini 15 do 20 m. V tem delu je potrebno ohraniti vsa večja drevesa, posebno še rdečo bukev, macesen in dve večji brezi. Ureditev vrta se lahko glede na novo okolico nekoliko preoblikuje. Ob Dunajski cesti se na novo zasadi drevored lip.

Poleg tega je potrebno urediti še nekaj manjših ambientov, in sicer drevje in zelenico ob Bevkovi cesti na severu, drevje ob severnem robu ulice Nade Ovčakove, zelene živice v podaljšku zahodne stene objekta ob Dunajski cesti in vodno ureditev med dvema objekti v jugovzhodnem delu območja.

Zelena površina se mora urediti na strehi krožnega objekta. Delno mora biti izvedena kot pohodna površina, ki služi kot strešni vrt za zaposlene in obiskovalce.

## 6. Oblikovanje objektov

### 14. člen

Arhitekturno oblikovanje izhaja iz na povabljenem natečaju izbranega urbanistično arhitektonskega projekta in je integralni element urbanistične zasnove. Zato je treba tudi v nadaljnjih fazah načrtovanja zagotoviti sodelovanje avtorja te zasnove pri arhitektonskem oblikovanju stavbne strukture in zunanjega mestnega prostora, če se ne spremenijo z natečajem postavljena programska izhodišča.

Zahtevana je visoka kvaliteta graditve in uporaba kvalitetnih materialov. Fasade so izvedene v kombinaciji stekla in kamna. Strehe novih objektov so ravne.

Paviljonski prizidek poslovne stavbe Aster je oblikovan kot samostojna arhitektura lahkotnega izraza.

## V. POGOJI GLEDE KOMUNALNEGA UREJANJA

Poteki posameznih komunalnih vodov so razvidni iz zbirnega načrta komunalnih vodov, grafična priloga št. 7.

### 1. Kanalizacija

#### 15. člen

Sistem kanalizacije na obravnavanem območju je mešan. Kanalizacija za odpadno in padavinsko vodo se mora navezati na že zgrajene in nove kanale in nato odvesti v zbiralnik A1 po Grintavški cesti do centralne čistilne naprave v Zalogu. Vse čiste meteorne vode s streh objektov in zelenic je možno ponikati.

Obstoječi kanali potekajo po obodu območja, in sicer s premerom 50 cm po servisni cesti severne obvoznice, s premerom 30 cm po ulici Nade Ovčakove in s premerom 40 cm po Dunajski cesti. Zaradi novogradnje se ruši del kanala po ulici Nade Ovčakove ter del kanala po Dunajski cesti od višine Ogrinčeve ulice do severnega roba novega podhoda.

Pred izgradnjo podhoda pod Dunajsko cesto in južnega dela območja je potrebno zgraditi nov kanal premera 50 cm po Ogrinčevi ulici do glavnega zbiralnika po Grintovški ulici.

Južni del območja se priključuje na novi kanal po Ogrinčevi ulici, severni pa na kanal po servisni cesti severne obvoznice. V severozahodnem delu območja je potrebno zgraditi črpališče za odpadne vode iz kletnih etaž.

Kvaliteta odpadnih vod mora ustrezati strokovnemu navodilu za izpust v javno kanalizacijo (Uradni list SRS, št. 18/85). Padavinska voda iz manipulacijskih in utrjenih površin ter cestišč mora biti predhodno očiščena v lovilih olj.

### 2. Vodovod

#### 16. člen

Po Dunajski cesti potekata obstoječa vodovoda premera 100 mm in 500 mm. Slednji poteka v severnem delu območja znotraj parcel in nato preči severno obvoznico. Vodovoda premera 80 mm potekata še po Ogrinčevi ulici in po ulici Nade Ovčakove.

Oba vodovoda vzdolž Dunajske ceste se zaradi novogradnje prestavi na novo traso 1 m vzhodno od obstoječega vodovoda 100 mm. Zaradi izgradnje podhoda je potrebno izvesti povezavo vodovoda s premerom 150 mm severno od podhoda in vodovoda s premerom 200 mm južno od podhoda preko Dunajske ceste na glavni vodovod premera 500 mm na zahodni strani ceste.

Za potrebe napajanja novogradnje je potrebno zgraditi nov vodovod premera 150 mm od glavnega vodovoda premera 500 mm v severovzhodnem delu območja po južnem robu Bevkove ceste in odcep premera 100 mm po zahodnem robu območja do dveh novih objektov v jugozahodnem delu.

### 3. Elektro omrežje

#### 17. člen

Za potrebe napajanja novogradnje in bližnjih stanovaljskih objektov zahodno od meje območja z električno energijo je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo moči 1000 kVA. Ker bodo lahko potrebe po električni energiji tudi večje, je treba transformatorsko postajo gradbeno predvideti za možnost montaže dveh transformatorjev.

Lokacija transformatorske postaje je predvidena v težišču potrošnje v pritličju objekta na severnem robu ulice Nade Ovčakove, ki bo zgrajen v prvi fazi. Zagotovljen mora biti dovoz elektroopreme s tovornjakom, osebni dostop ob vsakem času, dobra naravna ventilacija ter primeren dovod in odvod električnih kablov.

Transformatorska postaja se mora priključiti na obstoječi 10 kV kabel, ki poteka od TP Šarhova ob zahodnem robu Dunajske ceste do Ogrinčeve ulice, kjer prečka Dunajsko cesto in poteka naprej proti severu po njeni vzhodni strani.

Za priklop nove transformatorske postaje sta predvideni dve možnosti. Prva možnost je priklop v kabelskem jašku ob križišču Ogrinčeve ulice in Dunajske ceste. Priključek poteka po zahodni strani Dunajske ceste do ulice Nade Ovčakove in nato skozi podhod pod novo krožno stavbo do postaje. Poteka po isti trasi kot predvideni 1 kV kabel, ki bo iz nove TP napajal predvideni objekt trgovine z avtomobili južno od Ogrinčeve ulice. Druga možnost je priklop v kabelskem jašku v vozišču Dunajske ceste na mestu, kjer cesta zavije desno na severno obvoznico. Priključek je v tem primeru krajši, vendar zahteva prečkanje Dunajske ceste.

Nizkonapetostno omrežje, ki bo služilo za napajanje novih objektov, bo v glavnem potekalo iz transformatorske postaje pod stropom prve kleti in bo predstavljalo del električne napeljave novih objektov. Za obstoječe objekte ob ulici Nade Ovčakove in ob Ogrinčevi ulici pa bodo iz nove transformatorske postaje izvedeni trije odcepi v terenu.

### 4. Vročevod

#### 18. člen

Območje se priključi na obstoječe vročevodno omrežje na Kumrovški ulici v višini Doma starejših občanov preko novega vročevoda DN100 v skupni dolžini 220 m, ki bo speljan po zahodnem robu mostu preko severne obvoznice.

Vročevod vstopa v območje obravnave s severne strani, in sicer v kletne, prostore kjer je predvidena prva toplotna postaja za oskrbovanje severnega dela krožnega objekta, ki bo zgrajen v prvi fazi. Do naslednjih objektov oziroma etap gradnje proti jugu poteka vročevod obešen pod stropom prve kleti ob vzhodnem robu parkirnih prostorov.

Skladno z načrtovano faznostjo gradnje in številom investitorjev so predvidene tudi ločene toplotne postaje, locirane v prvi kleti.

## 5. Plin

## 19. člen

Obstoječi plinovod DN200 poteka ob zahodni strani Dunajske ceste. V območju podhoda pod Dunajsko cesto in kletnih etaž ga je treba prestaviti, tako da bo potekal v območju podhoda 8 m bolj proti vzhodu. Prestavitev mora biti izvedena izven kurilne sezone.

Objekti ob Dunajski cesti so priključeni na plinovod preko priključkov DN50. Poslovni objekt Aster in nova objekta v jugozahodnem delu območja pa se priključijo preko novega plinovoda DN100 pod stropom kleti ob Ogrinčevi ulici in novi servisni ulici na zahodni meji območja.

Plin se predvideva le za kuho in za druge manjše porabnike.

## 6. PTT omrežje in kabelska TV

## 20. člen

Ob zahodnem robu Dunajske ceste poteka več pomembnejših kablov: koaksialni 6xTKOO, VF, 2x optični kabel, CATC in radio kabel.

Za čas gradnje se predvidi začasna prestavitev vseh kablov izven obravnavanega območja, nato pa polaganje projektirane 2x10 cevne kabelske kanalizacije na spuščeno betonsko ploščo. Enaka rešitev velja za kabel k-4 TK 10, ki poteka po severni strani Ogrinčeve ulice.

Objekti se priključijo na kabelsko TV, ki poteka vzporedno z vodi PTT omrežja v zahodnem robu Dunajske ceste.

## 7. Javna razsvetljava

## 21. člen

Za razsvetlavo območja urejanja so predvidene tipске svetilke pritrjene na tipske kandelabre. Nekateri kandelabri s svetilkami UKH se prestavijo na nove lokacije.

Uporabijo se svetilke tipa UN ali UX z ustreznim podnožjem ter kroglo in predstikalnim priborom, pritrjene na kandelabre minimalne višine  $h = 2.8$  m. Svetilke se opremijo z žarnicami NaVT 150 oziroma 70W oziroma z drugimi varčnimi žarnicami.

Obstoječe visoke cestne svetilke ob Dunajski cesti in ob servisni cesti severne obvoznice se ohranijo, ravno tako obstoječe svetilke po ulici Nade Ovčakove. Nove svetilke se postavijo ob južnem robu Ogrinčeve ulice, ob zahodni meji območja in v srednjem parkovnem delu.

Uporabi se zemeljski kabel tipa PP41, položen pristo v zemljo, oziroma kjer je to potrebno v PVC cevi premera 103.6/110 mm. Globina trase je 70 cm in se mora izogibati drevesnih korenin. Na določenih mestih se naredijo tipski jaški s pokrovom 60/60 ali 35/35 cm.

## 8. Odvoz smeti

## 22. člen

Objekti morajo imeti vsak svoj prostor za smeti v bližini vertikalnih jeder v 1. kleti. Elementi rampe in dovoznih poti morajo ustrezati tipskim vozilom za odvoz smeti. Smeti se odvažajo na centralno deponijo.

## VI. POGOJI GLEDE PROMETNEGA UREJANJA

## 1. Ceste

## 23. člen

Obodne ceste so Dunajska, Ogrinčeva, nova servisna

cesta na zahodni meji območja, ulica Nade Ovčakove in servisna cesta ob severni obvoznici.

Dunajska cesta je predvidena za rekonstrukcijo v okviru izgradnje cestne železnice. V sredini nove ceste je predviden 7 m širok pas za cestno železnico, na obeh straneh pa 7 m za dva cestna vozna pasova. Rekonstrukcija bo izvedena tako, da ostaja zahodni rob ceste na istem mestu. Današnja zelenica se razširi na območje kolesarske steze širine 2 m, kjer se pridobi prostor za zasaditev lip. Drevesa so na območju postaje mestnega potniškega prometa zasajena v tlakovano površino. V ta pas se prestavi tudi nadstrešnico postajališča. Kolesarska steza se prestavi na mesto sedanjega pločnika, pločnik pa v notranjost parcele na večje popločene površine.

Ogrinčeva ulica ostaja v sedanjem profilu, korigira se le krivina priključka na Dunajsko cesto. Ob njeni severni strani je 6 parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje.

V podaljšku Funtkove ulice je ob zahodni meji območja predvidena nova servisna cesta širine 5m, ki je na vzhodni strani odmaknjena 1 m od objektov. Omogoča dostop do treh manjših poslovnih stavb v tem delu ter povezuje sicer slepo zaključeno ulico Nade Ovčakove z Ogrinčevo ulico. Promet je ob poslovni stavbi Aster dovoljen le za urgenco in dostavo. Ob cesti je v južnem delu ob zahodni parcelni meji 15 parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje. Cesta se izvede šele v fazi izgradnje dveh poslovnih objektov v jugozahodnem delu območja.

V notranjost območja se zajeda obstoječa ulica Nade Ovčakove širine 5 m z obojestranskim pločnikom širine 1.5 m. Ob njej je v severozahodnem delu 12 parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje. Za osebni promet je odprta do poslovne stavbe Aster. Na Dunajsko cesto se podaljša pod novim krožnim objektom v obliki podhoda za pešce in urgentnega dostopa širine 8 m.

Servisna cesta ob severni obvoznici ostane nespremenjena. Zaradi novega uvoza v podzemna parkirišča se korigira priključek na izvozno rampo s severne obvoznice tako, da se znak za odstop prednosti zamenja za znak stop.

Ob rekonstrukciji cest je obvezna sanacija vseh komunalnih vodov.

## 2. Dostava in mirujoči promet

## 24. člen

Dostava za novogradnjo je v 1. kleti, za ohranjeno stavbo pa v nivoju terena.

Parkiranje za zaposlene in obiskovalce je v podzemnih etažah, kjer je 455 parkirnih mest, od tega 300 za poslovni program in 155 za sistem "park and ride". Pri 15.540 m<sup>2</sup> bruto etažnih poslovnih površin pomeni to 50 m<sup>2</sup>/1PM. Morebitna stanovanja v dveh objektih v jugozahodnem delu območja morajo imeti 1.1 parkirno mesto na stanovanje.

Uvozno izvozna rampa je skupna za celotno območje. Leži v severozahodnem delu območja, kjer se priključuje na servisno cesto severne obvoznice. Rampa je nadkrita, dvosmerna, z naklonom 15% in širino 6 m.

Na površini je vzdolž ulic še 33 parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje.

## 3. Pešpromet

## 25. člen

Notranjost območja je namenjena samo pešcem in urgentnim vozilom. Za pešce je predviden tudi podhod pod Dunajsko cesto. Poslovni program na obeh straneh

ceste bo povezoval v organsko celoto, po izgradnji cestne železnice pa bo omogočal tudi izvenmivojski dostop do postajališča v sredini Dunajske ceste. Za dostop oviranih oseb je potrebno predvideti dvigala.

#### 4. Kolesarski promet

##### 26. člen

Kolesarski promet poteka po vseh obodnih ulicah. Ob Dunajski cesti in ob servisni cesti severne obvoznice so urejene kolesarske steze, ob slednji dvosmerna. Pred vhodi v poslovne objekte je potrebno predvideti stojala za kolesa.

#### 5. Mestni potniški promet

##### 27. člen

Mestni potniški promet poteka po Dunajski cesti. Postajališče se razširi, zasadi z lipami, nadstrešnica pa se prestavi na vzhodno stran kolesarske steze.

Dolgoročno je predvidena izgradnja cestne železnice po Dunajski cesti. Rekonstrukcija ne bo posegala v zahodni rob ceste. Postajališče na sredini ceste bo navezано na podhod pod cesto, od tu pa bo možen dostop do parkirnih površin za sistem "park and ride".

### VII. REŠITVE IN POGOJI V ZVEZI Z VAROVANJEM OKOLJA

#### 1. Usmeritve in ukrepi za obrambo in zaščito

##### 28. člen

V vseh predvidenih objektih je potrebno ojačati ploščo nad kletjo ali zgraditi zaklonišče ali zaklonilnik.

##### 29. člen

Dostopi za intervencijska vozila do obstoječih in predvidenih objektov so speljani krožno, in sicer po pločniku Dunajske ceste in po pločniku ob severni fasadi krožnega objekta, po ulici Nade Ovčakove s podaljškom skozi podhod pod krožnim objektom minimalne širine in višine 3.5 m do Dunajske ceste ter po Ogrinčevi ulici na jugu in po novi servisni ulici ob zahodni meji obravnavanega območja. Ob požarnih poteh so postavljeni obstoječi in novi hidranti, kar je razvidno iz grafične priloge št. 7.

#### 2. Zaščita pred hrupom

##### 30. člen

V območju urejanja povzročča hrup predvsem promet na severni obvoznici in Dunajski cesti. Območje urejanja spada po zakonu o varstvu pred hrupom v bivalnem in delovnem okolju v trgovsko upravna območja, kjer je največja dovoljena raven hrupa podnevi 65 dB(A) in ponoči 50 dB(A). Ker so ravni hrupa ob Dunajski cesti zaradi predvidenega povečanja prometa ocenjene na 70 dB(A) podnevi in 62 dB(A) ponoči, je na fasadah proti obodnim cestam na vzhodu in severu zahtevana ustrežna protihrupna izvedba sten in okenskih odprtín.

Uvozno izvozna rampa in nivojsko parkirišče v severozahodnem delu območja morajo biti z betonsko ograjo ločeni od stanovanjskega dvoječka.

#### 3. Zaščita vodnih virov

##### 31. člen

Območje leži v 3. varstvenem pasu vodarne Kleče,

zato je treba upoštevati odlok o varstvenih pasovih vodnih virov v Ljubljani (Ur. list SRS, št. 13/88).

#### 4. Zaščita ozračja

##### 32. člen

Prezračevanje objektov je treba speljati nad strehe in usmeriti proti severu.

### VIII. INVESTITORJI IN ETAPE IZVAJANJA

##### 33. člen

Celotno območje urejanja je enotno obračunsko območje. Deli se med štiri investitorje: SKB v območju severno od ulice Nade Ovčakove, ASTER v območju od ulice Nade Ovčakove do podhoda pod Dunajsko cesto, SMELT v območju podhoda in izvajalec sistema "park and ride" v območju zahodno od podhoda.

Celotna investicija razen območja za "park and ride" se gradi sočasno. Investicija za "park and ride" je predvidena v drugi etapi, ki je časovno nedefinirana. Taki etapnosti izgradnje je prirejena tudi izgradnja komunalnih naprav in sistema dostopov do podzemnih parkirišč.

Investitorji morajo zagotoviti skladnost izvedbe. V ta namen morajo ustanoviti tudi koordinacijski odbor, v katerem so predstavniki investitorjev, občine, Sklada stavbnih zemljišč, projektantov in izvajalcev. V kolikor kateri od navedenih investitorjev odstopi od sočasne izvedbe investicije ali ne zagotavlja sočasnosti gradnje, lahko njegovo mesto prevzame drug investitor. Zazidalni načrt se pri tem ne spreminja.

### IX. KONČNE DOLOČBE

##### 34. člen

Zazidalni načrt je občanom stalno na vpogled pri:

- občinskem upravnem organu, pristojnem za urejanje prostora občine Ljubljana-Bežigrad,
- Zavodu za prostorsko in urbanistično načrtovanje Ljubljane in
- Krajevni skupnosti Brinje.

##### 35. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravlja Urbanistična inšpekcija Mestne uprave za inšpekcijske službe mesta Ljubljane.

##### 36. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati 58. a člen Odloka o prostorskih urbanističnih pogojih za plansko celoto B1-Bežigrad-zahod, Ur. list SRS, št. 26/87, 15/89 in Ur. list RS, št. 27/92, ki se glasi:

"V območju urejanja BS 1/6-1 so na obstoječih objektih in napravah dovoljena vzdrževalna dela in drugi posegi, za katere ni potrebno lokacijsko dovoljenje, ter posegi v zvezi s komunalnim urejanjem."

##### 37. člen

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

Št. 351-7/91-4

Ljubljana, dne 7. oktobra 1993.

Predsednik  
Skupščine občine  
Ljubljana Bežigrad  
Franci Polak l. r.