

**Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Tobačne tovarne (Uradni list RS, št. 97/09-4268 in 78/10-4264)**

**OPOMBA: z dnem uveljavitve Občinskega prostorskega načrta MOL - izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10-4264) ostaja ta prostorski izvedbeni akt v veljavi.**

Na podlagi 61., 74. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 – ZVO-1B) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na 32. seji dne 19. 10. 2009 sprejel

**O D L O K**

**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Tobačne tovarne**

**I. UVODNE DOLOČBE**

**1. člen**

**(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje Tobačne tovarne (v nadaljevanju OPPN), 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 na delih območij urejanja VO 2/2 Tobačna, VS 2/5 Postojnska ulica, VS 3/1 Rožna dolina, VI 2/2 FAGG, VS 2/4-2 Langusova ulica, CS 2/40 Vrtača in CS 2/45 Vrtača, ki vključuje odstranitev obstoječih objektov, gradnjo novih objektov, prenavo in rekonstrukcijo obstoječih objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin in ureditev za igro otrok ter gradnjo, rekonstrukcijo, prestavitve in odstranitve prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

**3. člen**

**(sestavni deli OPPN)**

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del OPPN, ki obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora:

1.1. Izsek iz strateškega prostorskega plana	M 1:5000
2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	
2.1. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:2000
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 1:1000
3.3. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu	M 1:1000
3.5. Načrt členitve površin s prikazom javnega dobra in površin v javni rabi na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.6. Načrt členitve površin s prikazom javnega dobra in površin v javni rabi na geodetskem načrtu	M 1:1000
4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev:	
4.1. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – I. faza	M 1:1000
4.2. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – končna faza	M 1:1000
4.3. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – objekt K	M 1:1000
4.4. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – 1. faza	M 1:1000
4.5. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – končna faza	M 1:1000
4.6. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – 1. faza	M 1:1000
4.7. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – končna faza	M 1:1000
4.8. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – 1. faza	M 1:1000
4.9. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – končna faza	M 1:1000
4.10. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – objekt K	M 1:1000
4.11. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – objekt K	M 1:1000
4.12. Značilni prerezi in pogledi	M 1:1000
4.13. Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija – 1. faza	M 1:1000
4.14. Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija – končna faza	M 1:1000
4.15. Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija, intervencijske poti – nivo terena – končna faza	M 1:1000
4.16. Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:1000
4.17. Načrt odstranitve objektov	M 1:1000.

#### **4. člen**

##### **(priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega plana (Dolgoročni plan MOL),
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,

5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. okoljsko poročilo,
7. program opremljanja.

## **5. člen**

### **(izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6241 v marcu 2009.

## **II. OBMOČJE OPPN**

### **6. člen**

#### **(območje OPPN)**

##### **1. Obseg**

Območje OPPN se nahaja v katastrskih občinah Gradišče I in Gradišče II. Površina območja znaša 9 ha 59 ar 6 m<sup>2</sup>.

Območje OPPN obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Gradišče I: \*292, \*293, del 177/11, del 177/3, del 45/2, del 48/16, del 48/18, 48/29, 48/34, 48/35, del 48/37, del 99/9, 99/25, 99/26, 99/27, 99/29, 99/35, del 99/36, del 99/37, 99/45, 99/48, 99/49, del 99/50, 99/51, del 99/55, 99/56, del 99/57, 99/58, 99/59, 99/60, 99/61, del 99/62, 99/63, 99/64, 99/65, 99/66, 99/67, 99/68, 99/69, 99/70, 99/71;

– v katastrski občini Gradišče II: del 48/31, \*60/4, \*608, \*617, \*619, \*620, \*621, \*77/10, \*77/11, \*77/12, \*77/13, \*77/14, \*77/15, \*77/16, \*77/17, \*77/3, \*77/4, \*77/6, \*77/7, \*77/8, \*77/9, del 99/4, del 108/13, del 108/2, del 108/18, del 108/26, 108/28, del 108/29, 108/30, del 108/51, 110/3, del 110/4, 110/5, 110/6, del 110/7, 110/8, del 168/2, del 168/4, del 168/5, del 168/6, del 171/3, 184/1, 184/2, 184/3, 184/4, 184/5, 185/1, 185/10, 185/11, 185/12, 185/13, 185/14, 185/15, 185/16, del 185/17, 185/18, 185/19, 185/2, 185/20, 185/21, 185/22, del 185/24, 185/25, 185/26, 185/27, 185/28, 185/29, 185/3, 185/30, 185/31, 185/32, 185/33, 185/34, 185/35, 185/36, 185/37, 185/38, 185/39, 185/4, 185/40, 185/41, 185/42, 185/43, 185/44, 185/45, 185/46, 185/47, 185/48, 185/49, 185/5, 185/50, 185/51, 185/52, 185/53, 185/54, 185/55, 185/56, 185/6, 185/7, 185/8, 185/9, 187/10, 187/11, 187/12, 187/13, 187/14, 187/15, 187/16, 187/17, 187/2, 187/20, 187/21, 187/22, 187/3, 187/4, 187/5, 187/6, 187/7, 187/8, 187/9, 188/1, 188/2, 188/3, del 188/5, 188/6, del 188/7, del 188/8, 189/1, 189/2, 189/4, 189/5, del 189/7, 190/1, del 190/3, 99/46, del 99/4, 99/50.

Komunalna infrastruktura poteka v območju OPPN ter po naslednjih parcelah izven območja OPPN:

– v katastrski občini Gradišče I: 99/33, 99/34, 99/37, 99/28, 177/2, 171/1, 99/57, 45/2, 171/4, 171/2, 205/2;

– v katastrski občini Gradišče II: 99/51, 171/3, 170/3, 170/8, 168/4, 168/2, 168/6, 188/5, 188/4, 185/24, 143/17, 136/1, 110/4, \*563, 108/12, 108/26, 99/4, 48/31, 177/9, 53/8, 54/4, 188/7, 188/8.

##### **2. Meja**

Meja območja OPPN se začne na severozahodnem delu območja v točki št. 1, ki se nahaja v območju urejanja VS 3/1 na zemljišču s parcelno številko 48/31 v katastrski občini Gradišče II, in poteka proti severovzhodu do točke št. 2, ki se nahaja na zemljišču z isto parcelno številko. V točki št. 2 meja območja OPPN spremeni smer in poteka proti jugu prek zemljišča s parcelno številko 99/4 do točke št. 3, ki se nahaja v območju urejanja VS 2/5. Od točke št. 3 meja območja OPPN poteka proti severovzhodu do točke št. 6 po območju urejanja VO 2/2 in po zemljišču s parcelno številko 99/4. V točki št. 6 meja območja OPPN spremeni smer in poteka proti severu prek zemljišča s parcelno številko 99/4 in po območju urejanja VS 3/1 do točke št. 7, ki se nahaja na zemljišču s parcelno številko 48/31. Do točke št. 8 meja območja OPPN poteka po zemljišču z isto parcelno številko v smeri severovzhoda, kjer spremeni smer in do točke št. 9 poteka proti jugu prek

zemljišča s parcelno številko 99/4, ki se nahaja v območju urejanja VO 2/2. V nadaljevanju meja območja OPPN poteka proti severovzhodu po zemljišču s parcelno številko 99/4 do točke št. 11 in v nadaljevanju po severni meji zemljišča s parcelno številko 99/49 ter po severni in vzhodni meji zemljišča s parcelno številko 48/29 do točke št. 15 in po severni meji zemljišča s parcelno številko 99/50 do točke št. 16. Od točke št. 16 meja območja OPPN poteka po katastrski občini Gradišče I in po območju urejanja CS 2/40 proti jugovzhodu po zemljiščih s parcelnimi številkami 99/9, 177/3 in 177/11 do točke št. 18. V točki št. 18 meja območja OPPN spremeni smer in poteka proti jugu prek zemljišč s parcelnimi številkami 177/11, 48/16, 99/50, 48/18, 48/37, 99/37 in 99/36 do točke št. 46 in v nadaljevanju po vzhodni meji zemljišč s parcelnima številkami 99/35 in 99/45 ter po južni meji zemljišč s parcelnima številkami 99/45 in 99/48 do točke št. 50, ki se nahaja na južni meji zemljišča s parcelno številko 99/60. Od točke št. 50 do točke št. 59 meja območja OPPN poteka prek zemljišča s parcelno številko 99/62 in po južni meji zemljišča s parcelno številko 99/62 do točke št. 60. Med točkama št. 60 in 63 meja območja OPPN poteka prek zemljišč s parcelnima številkami 99/57 in 99/63 ter po območju urejanja CS 2/45, od koder poteka proti jugu po zemljišču s parcelno številko 99/57 in območju urejanja VO 2/2 do točke št. 69 in v nadaljevanju po območju urejanja CS 2/45 do točke št. 78 prek zemljišč s parcelnimi številkami 99/18, 99/6, 99/57 in 45/2. V tej točki meja območja OPPN spremeni smer in poteka proti zahodu po območju urejanja VO 2/2 prek zemljišč s parcelnimi številkami 45/2, 99/57 in 99/55 še v katastrski občini Gradišče I in prek dela zemljišča s parcelno številko 190/3 in po južni meji zemljišča s parcelno številko 189/2 že v katastrski občini Gradišče II do točke št. 84. V nadaljevanju meja območja OPPN spremeni smer ter poteka proti jugu in po območju urejanja VI 2/2 do točke št. 86 prek zemljišč s parcelnimi številkami 189/7, 171/3, 168/6, 168/5, 168/2 in 168/4. Do točke št. 87 meja območja OPPN poteka proti severu, del še v območju urejanja VI 2/2 in v nadaljevanju po območju urejanja VO 2/2, prek zemljišč s parcelnimi številkami 168/4, 168/6, 171/3 in 188/8 do točke št. 87. Meja območja OPPN v nadaljevanju ponovno poteka proti zahodu prek zemljišč s parcelnimi številkami 188/8, 188/7 in 188/5 ter po južni meji zemljišč s parcelnimi številkami 188/1, 188/3, 185/17 in 185/5 do točke št. 99. V nadaljevanju meja območja OPPN poteka po območju urejanja VS 2/5 in po zemljišču s parcelno številko 185/24 do točke št. 100, kjer spremeni smer in proti jugu poteka prek zemljišč s parcelnima številkami 185/24 in 171/3 do točke št. 101. Od te točke meja območja OPPN poteka proti zahodu do točke št. 103 po zemljišču s parcelno številko 171/3 in po območju urejanja VS 2/4-2. V točki št. 103 meja območja OPPN spremeni smer in poteka proti severu prek zemljišč s parcelnimi številkami 171/3, 108/29 in 108/51 do točke št. 104, ki se že nahaja v območju urejanja VS 2/5. Od točke št. 104 meja območja OPPN poteka proti vzhodu po južni meji zemljišč s parcelnimi številkami 108/44, 108/3, 108/55, \*405, \*563 in 110/4 do točke št. 112 in v nadaljevanju prek zemljišča s parcelno številko 110/4 do točke št. 114, od koder poteka proti severu po zahodni meji zemljišč s parcelnima številkami 110/3 in 108/28 do točke št. 119, po zemljišču s parcelno številko 108/13 do točke št. 122 in v nadaljevanju znova po zahodni meji zemljišča s parcelno številko 108/28 do točke št. 132. Od točke št. 132 meja območja OPPN poteka po zemljiščih s parcelnimi številkami 108/26, 108/2 in 99/4 do izhodiščne točke št. 1, ki se nahaja v območju urejanja VS 3/1.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu.

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.2. »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu« in št. 3.4. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu«.

### **III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV**

#### **7. člen**

#### **(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)**

S predvidenimi posegi bodo urejeni peš, kolesarski in motorni prometni dostopi in povezave območja.

Območje bo proti mestu odprto z glavnim trgom T1 ob Bleiweisovi cesti. Za peš navezavo osrednjega dela območja na ostale dele mesta bo v nadaljevanju trga T1 urejen nov nivojski prehod za pešce prek Bleiweisove ceste v smeri Levstikove ulice.

Ob Bleiweisovi cesti, Oražnovi ulici in nadzemnem delu nove Tobačne ulice bodo urejeni obojestranski hodniki za pešce. Dostop do obeh strani obstoječe železniške postaje bo omogočen tudi skozi podhod pod železniško progo.

Z ureditvijo podhoda pod železniško progo bo zagotovljena peš povezava z Rožno dolino, s podhodom pod Tržaško cesto s povezavo na južno stran pa nemotena komunikacija v smeri Mirja, Trga Mladinskih delovnih brigad (v nadaljevanju MDB) in Fakultete za gradbeništvo in geodezijo.

Za prometno navezavo območja na obodne ceste bo urejena nova Tobačna ulica vzdolž železniške proge kot dvopasovna, dvosmerna cesta z navezavo na Bleiweisovo cesto in Oražnovo ulico. V nadzemnem delu nove Tobačne ulice bo urejen obojestranski hodnik za pešce, ki bo prek semaforiziranega križišča z Bleiweisovo cesto navezan na ulico Vrtača.

Zaradi povečanega prometa na Oražnovi ulici bo le-ta preurejena. Za navezavo območja na Bleiweisovo cesto, Oražnovo ulico in Tržaško cesto bodo obstoječa križišča preurejena v zmogljivejša polna nivojska križišča.

Ob Tržaški cesti sta že urejeni obojestranski postajališči mestnega linijskega prevoza potnikov, ob Bleiweisovi cesti pa bosta z uvedbo nove proge po Bleiweisovi cesti urejeni novi obojestranski postajališči mestnega linijskega prevoza potnikov.

Kolesarski promet z obravnavanega območja bo navezan na Tržaško cesto in na Bleiweisovo cesto. Obojestranska kolesarska steza bo urejena ob Oražnovi ulici, po kateri bo mogoč dostop do kolesarske steze na Tržaški cesti in skozi podhod v Rožno dolino.

Po celotni dolžini Tržaške ceste poteka obstoječa kolesarska steza. Ob Bleiweisovi cesti bo od križišča Trga MDB do nadvoza nad Erjavčevo cesto urejena obojestranska kolesarska steza. Pri nadvozu je na severni strani že zgrajeno stopnišče, ki predstavlja vertikalno povezavo med Bleiweisovo in Erjavčevo cesto. Na južni strani bo za dostop do Erjavčeve ceste urejeno novo stopnišče s stransko klančino za kolesarje, namenjeno le kontroliranemu spuščanju koles za navezavo na Erjavčevo cesto.

Območje bo nova četrt mestnega središča z značilno raznovrstno ponudbo programov z mešanjem različnih dejavnosti.

Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidne iz grafičnega načrta št. 2.1. »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

## **8. člen**

### **(dopustni posegi znotraj OPPN)**

Na območju OPPN so dopuščeni naslednji posegi:

- odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja novih objektov,
- urejanje zelenih in utrjenih površin,
- gradnja, rekonstrukcija, prestavitve in odstranitve prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- posegi na obstoječih objektih, kot so rekonstrukcije in spremembe namembnosti.

## **9. člen**

### **(namembnost znotraj območja OPPN)**

Območje OPPN je sestavljeno iz 10 prostorskih enot – P1, P2, P3, C1, C2, C3, C4-a, C4-b, C5 in C6.

V prostorski enoti P1 bodo objekti namenjeni poslovno-upravnim, bivalnim, oskrbnim, trgovskim, kulturnim, vzgojno-izobraževalnim in športno-rekreativnim programom ter pripadajočemu parkiranju in postavitvi RTP.

V prostorski enoti P2 so obstoječi objekti pretežno namenjeni bivanju. V objektu 26 pa je lahko dopolnjeno tudi z mirnimi dejavnostmi in dejavnostmi družbenega pomena oziroma rabo, ki je prilagojena lastnostim objekta in ga ne ogroža.

V prostorski enoti P3 je predviden elektroenergetski objekt RTP.

V prostorskih enotah C1, C2 in C3 je treba preurediti dele obstoječih obodnih cest, v prostorskih enotah C4-a, C4-b in C5 urediti podhode pod železniško progo in Tržaško cesto, v prostorski enoti C6 pa je načrtovana nova Tobačna ulica, ki bo deloma potekala pod nivojem terena in bo omogočala dostope v garažni del objektov.

## PROSTORSKA ENOTA P1

### NOVI OBJEKTI

Objekti A, B, C, D, E, F in G

Dopustne dejavnosti so:

#### 112 Večstanovanjske stavbe

1122 Tri- in večstanovanjske stavbe

11221 Tri- in večstanovanjske stavbe

11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji

#### 113 Stanovanjske stavbe za posebne namene

1130 Stanovanjske stavbe za posebne namene

#### 121 Gostinske stavbe

12112 Gostilne, restavracije in točilnice

#### 122 Upravne in pisarniške stavbe:

1220 Upravne in pisarniške stavbe

12201 Stavbe javne uprave

12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic

12203 Druge upravne in pisarniške stavbe

#### 123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti

12301 Trgovske stavbe

12302 Sejemske dvorane, razstavišče

12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti: le tiste, ki jih je glede na vplive na okolje mogoče umestiti v območja mešane rabe

#### 126 Stavbe splošnega družbenega pomena

12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo

12620 Muzeji in knjižnice

12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo

12640 Stavbe za zdravstvo

12650 Športne dvorane: le telovadnice, fitnes, igrišča za squash

127 Druge nestanovanjske stavbe

12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov: le kapela, molilnica

124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij

1242 12420 Garažne stavbe.

V pritličnih etažah umestitev stanovanj ni dovoljena.

V objektih F in G je poleg naštetega dopuščena tudi dejavnost 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev.

V celotni kletni etaži je dopuščena namembnost parkiranja, skladiščenja, shramb za stanovanja in površin servisnih in tehničnih prostorov, dopuščena je tudi ureditev avtopralnice.

Na lokaciji južno od objekta G je v kletnih etažah RTP.

Objekt H

Na lokaciji objekta H so dopuščene dejavnosti kulturnega, kongresnega, gostinskega in športnega programa:

121 Gostinske stavbe

12112 Gostilne, restavracije in točilnice

122 Upravne in pisarniške stavbe

1220 Upravne in pisarniške stavbe

12201 Stavbe javne uprave

12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic

12203 Druge upravne in pisarniške stavbe

123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti

12301 Trgovske stavbe

12302 Sejemske dvorane, razstavišča

12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti: le tiste, ki jih je glede na vplive na okolje mogoče umestiti v območja mešane rabe

126 Stavbe splošnega družbenega pomena:

12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo

12620 Muzeji in knjižnice

12650 Športne dvorane: le telovadnice, fitnes, igrišča za squash

127 Druge nestanovanjske stavbe

12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov: le kapela, molilnica.

Objekt K

Objekt K je namenjen poslovno-trgovskim programom oziroma hotelu s kongresno ponudbo.

Dopustne dejavnosti so:

121 Gostinske stavbe

12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev

12112 Gostilne, restavracije in točilnice

122 Upravne in pisarniške stavbe

1220 Upravne in pisarniške stavbe

12201 Stavbe javne uprave

12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic

12203 Druge upravne in pisarniške stavbe

123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti

12301 Trgovske stavbe

12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti: le tiste, ki jih je glede na vplive na okolje mogoče umestiti v območja mešane rabe

126 Stavbe splošnega družbenega pomena:

12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo

12620 Muzeji in knjižnice

12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo

12640 Stavbe za zdravstvo

12650 Športne dvorane: le telovadnice, fitnes, igrišča za squash

127 Druge nestanovanjske stavbe

12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov: le kapela, molilnica

124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij

1242 12420 Garažne stavbe.

Objekt K bo funkcionalno navezan na obstoječi objekt 27.

**OBSTOJEČI OBJEKTI**

Objekti 27, 2, 5, 6, 9A, 9B, 17, 23, 24 in 25

V ohranjene prenovljene objekte bodo umeščene predvsem kulturne in upravne dejavnosti. Enako velja za objekt 1 do izgradnje objekta H. Lokacija Tobačnega muzeja mora biti v enem izmed objektov kulturne dediščine.

Dopustne dejavnosti so:

121 Gostinske stavbe

12112 Gostilne, restavracije in točilnice

122 Upravne in pisarniške stavbe

12201 Stavbe javne uprave

12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic

12203 Druge upravne in pisarniške stavbe

123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti

12301 Trgovske stavbe

12302 Sejemske dvorane, razstavišča

12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti: le tiste, ki jih je glede na vplive na okolje mogoče umestiti v območja mešane rabe

126 Stavbe splošnega družbenega pomena

12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo

12620 Muzeji in knjižnice

12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo

12640 Stavbe za zdravstvo

12650 Športne dvorane: le telovadnice, fitnes, igrišča za squash

127 Druge nestanovanjske stavbe

12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov: le kapela, molilnica.

PROSTORSKA ENOTA P2

Dopustne dejavnosti so:

112 Večstanovanjske stavbe

1122 Tri- in večstanovanjske stavbe.

Pogojno so ob upoštevanju tudi drugih pogojev tega odloka v objektu 26 dopuščene tudi dejavnosti za zadovoljevanje vsakdanjih potreb lokalnih prebivalcev območja:

12301 Trgovske stavbe ali lokali do 450 m<sup>2</sup>

12304 Stavbe oziroma lokali za druge storitvene dejavnosti: le poslovne in obrtne dejavnosti do 150 m<sup>2</sup>

12112 Gostilne do 250 m<sup>2</sup>; bifeji, točilnice, bari do 30 m<sup>2</sup>

12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev

12201 Stavbe javne uprave

12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic

12203 Druge upravne in pisarniške stavbe.

PROSTORSKA ENOTA P3

V prostorski enoti bo zgrajen nov objekt, ki bo namenjen oskrbi z električno energijo – RTP Vrtača.

Dopustne dejavnosti so:

222 Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja

22140 Prenosni elektroenergetski vodi

22240 Distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja.

## **10. člen**

### **(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)**

V južnem delu prostorske enote P1 so ohranjeni obstoječi objekti ob Tržaški cesti (23, 24 in 25), objekta 17 in 2 ter v osrednjem delu območja objekti 5, 6, 9A in 9B, za objekt št. 27 pa je dopuščena izvedba integralne rekonstrukcije. V severnem delu P1 je predvidena odstranitev obstoječih objektov (stanovanjskih in poslovnih objektov, skladišč, delavnic, vratarnice in prizidav). Na pridobljenem prostoru je zasnovanih sedem novih objektov. Vzhodno od objekta 27 vzdolžno ob Bleiweisovi cesti je zasnovan objekt K, ki je s podstavkom povezan z objektom 27 v nivoju kleti, pritličja, nadstropja in/ali mansarde objekta 27. Pod novo predvidenimi nadzemnimi objekti in ob njih so v štirih podzemnih etažah načrtovana parkirišča s pomožnimi prostori. Vzhodno od ohranjenih obstoječih objektov 5 in 6 bo ob Bleiweisovi cesti urejen trg T1. Med objekti 9A, 9B in 17 bo pod nivojem notranjega trga T2 zgrajen večnamenski objekt pravokotne oblike. V smeri sever-jug bo vzpostavljena osrednja pešpot, ki bo omogočala navezavo in vključitev območja v

širši mestni prostor. V prostoru severno od objektov in med železnico je načrtovana nova ulica C6, ki bo delno potekala pod nivojem terena. Na vzhodni strani bo navezana na Bleiweisovo cesto C1, na zahodni strani pa na Oražnovo ulico C2. Na nivoju terena nad novo ulico bo urejena odprta javna površina – trg T3.

Obstoječi garažni niz ob meji med P1 in P2 (z oznako zemljišč za gradnjo Z7 in Z8) bo odstranjen. Na tem mestu bo urejen zeleni pas z drevoredom, dopuščena pa je tudi možnost gradnje nadomestnega enotno oblikovanega niza garaž z zeleno streho ali ureditve zunanjih parkirnih mest z zasaditvijo vsaj enega drevesa na štiri parkirna mesta.

V prostorski enoti P2 so obstoječi objekti ohranjeni.

V prostorski enoti P3 je na mestu odstranjene TP zasnovana RTP – transformatorski del, ki bo pod Bleiweisovo cesto povezana z RTP – stikališčni del v P1.

## PROSTORSKA ENOTA P1

Parter v območju je namenjen skupnim površinam novih objektov in površinam v javni rabi. V vsem območju bodo odprti prostori za zagotovitev prostorov za srečevanje in druženje, predvsem na stičiščih več različnih rab. Zunanje površine okoli novih objektov bodo organizirane kot heterogeni odprti prostori različnih meril, programov in značajev ter bodo povezane v mrežo z obstoječimi.

V območju so načrtovani trije večji odprti prostori:

– T1 »Tobačni trg« je ob Bleiweisovi cesti, ob kateri bo zeleni pas na klančini zasajen z drevjem, tlakovani del pa bo namenjen občasnim prireditvam in druženju na prostem.

– T2 je notranji trg, ki poudarja osno zasnovano historičnega objekta Tobačne tovarne. V osi obstoječega objekta je predvideno monumentalno stopnišče, ki bo povezovalo trg s kletnim kulturnim in spremljevalnim programom.

– T3 je na severni strani območja ob železnici. Na vzhodni strani bodo urejeni dostopi do železniškega postajališča. Ob železnici bo zasajen drevored.

Neposredno na zahodni strani obstoječih objektov 27, 5 in 6 ter med novima objektoma E in F bo urejena peš povezava sever-jug, ki se bo iztekala na južni strani v podhod pod Tržaško cesto, na severni strani pa v podhod pod železniško progo.

Objekti v prostorski enoti P1 so lahko med seboj povezani z nadzemnimi komunikacijami v 1. nadstropju na treh lokacijah (povezava B–C, D–E in C–9B), najmanjša svetla višina premostitve od urejenega terena je 3,5 m. Nadzemska komunikacija med objektoma C in 9B je dopuščena le izjemoma, če so potrebne funkcionalne povezave obeh objektov zaradi sorodne rabe obeh objektov.

Vsi novi objekti v prostorski enoti bodo v podzemnem delu povezani s skupnimi kletnimi etažami.

V območju je obvezna ureditev otroškega vrtca z vsaj štirimi oddelki. Vrtec bo umeščen v obstoječi ustrezno preurejeni objekt št. 2. Zagotoviti je treba najmanj 1250 m<sup>2</sup> sklenjenih zunanjih površin.

## NOVI OBJEKTI

Objekti A, B, C, D, E, F in G

V severnem delu prostorske enote bo umeščenih sedem objektov s »podstavki« in desetimi različno visokimi stolpniciami s pravokotno tlorisno obliko. Stolpnice se bodo dvigovale iz sedmih dvoetažnih »podstavkov« nepravilne večkotne tlorisne oblike in različnih velikosti. Strehe »podstavkov« morajo biti v naklonu, smeri so razvidne iz grafičnih načrtov. Na strehah »podstavkov« bodo ureditve za igro otrok, ozelenitve in druge ureditve, namenjene prostemu času in druženju stanovalcev.

Objekt H

Pod notranjim trgom T2 bo umeščen večnamenski prostor pravokotnih oblik, ki bo lahko povezan s kletjo objektov 9A in 9B in trgom T2 nad objektom.

#### Objekt K

V jugovzhodnem delu prostorske enote P1 bo umeščen objekt pravokotne tlorisne oblike, sestavljen iz dveh delov. Nižji in širši del objekta oziroma »podstavek« bo povezan z obstoječim objektom 27 v novo celoto. Višji del nad podstavkom je načrtovan kot ožji del stavbe oziroma »lamela« ob Bleiweisovi cesti.

#### OBSTOJEČI OBJEKTI

##### Objekti 2, 5, 6, 9A in 9B

V osrednjem delu prostorske enote P1 so obstoječi objekti označeni z oznakami 2, 5, 6, 9A in 9B in bodo ohranjeni v osnovnem tlorisnem in višinskem gabaritu. Lahko so rekonstruirani in prenovljeni glede na namembnost objekta v smislu vzpostavitve stanja v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji, ki jih je izdal Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Ljubljana. Sekundarne prizidke oziroma že degradirane dele varovanih objektov dediščine je treba odstraniti oziroma preoblikovati v skladu z idejnim projektom celostne zunanje ureditve območja.

Višinski gabarit bo ohranjen, mogoče so funkcionalne posodobitve objektov v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji in kulturnovarstvenim soglasjem Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Za osvetlitev podstrešnih prostorov so lahko uporabljeni strešni elementi, poenoteni za celotno območje.

Zasnova objektov 5 in 6 omogoča povezavo z novim glavnim Tobačnim trgom T1.

Hall objekta 9B bo omogočal prehajanje pešcev skozi objekt iz notranjega trga T2 v polje stanovanjskih stolpnic v zaledju.

Mansardi objektov 9A in 9B je dopuščeno uporabiti za poslovno namembnost in ateljeje (umetnikov delovni prostor z možnostjo bivanja) in podobno rabo, če je le-ta prilagojena njunim lastnostim in ne ogroža konstrukcije strehe. Mansarde objektov 2, 5 in 6 je dopuščeno uporabiti v skladu z dopustno namembnostjo objektov, če je le-ta prilagojena njihovim lastnostim in ne ogroža konstrukcije strehe.

Pod notranjim trgom T2 bo večnamenski prostor za rekreacijske, kulturne in druge družbene dejavnosti, ki je lahko povezan s kletjo objektov 9A in 9B. Kulturna dejavnost v pritličju objektov 9A in 9B bo povezana s trgom T2 oziroma galerijo na prostem.

#### Objekt 1

Med objektoma 17 in 9AB bo ohranjen obstoječi objekt 1. Lahko je prenovljen glede na dopustno namembnost objekta. Mansardo objekta je dopuščeno uporabiti v skladu z dopustno namembnostjo objekta, če je le-ta prilagojena njenim lastnostim in ne ogroža konstrukcije strehe.

Ob zgraditvi objekta H je dopuščena odstranitev objekta 1.

#### Objekt 27

Obstoječi objekt 27 bo s »podstavkom« objekta K povezan v novo celoto in bo z njim lahko programsko povezan. Povezava je mogoča v delu objekta (klet, pritličje, nadstropje in/ali mansarda) na način, ki bo vizualno ohranil prvotno paviljonsko zasnovo kompleksa.

Dopuščena je izvedba integralne rekonstrukcije objekta (delna odstranitev in nadomestitev objekta) pod pogoji pristojnega organa za področje varstva kulturne dediščine.

Objekti 17, 23, 24 in 25 so objekti kulturne dediščine, ki bodo ohranjeni. Dovoljena so vzdrževalna dela in rekonstrukcije. Mansardo objekta 17 je dopuščeno uporabiti za poslovno namembnost in ateljeje (umetnikov delovni prostor z možnostjo bivanja) in podobno rabo, če je le-ta prilagojena njenim lastnostim in ne ogroža lesene konstrukcije strehe, mansarde objektov 23, 24 in 25 pa je dopuščeno uporabiti v skladu z dopustno namembnostjo objektov, če je le-ta prilagojena njihovim lastnostim in ne ogroža lesene konstrukcije ostrešja. Na objektih bodo skladno s kulturnovarstvenimi pogoji odstranjeni vsi sekundarno izvedeni prizidki oziroma bodo le-ti

funkcionalno posodobljeni s sodobnimi arhitekturnimi pristopi. Za vse posege v objekte je treba upoštevati kulturnovarstvene pogoje in pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

#### PROSTORSKA ENOTA P2

Objekti 26, 31, 32, 33, 34 in 35 so obstoječi objekti, ki bodo ohranjeni. Dovoljena so vzdrževalna dela in rekonstrukcije. Objekt 26 je objekt kulturne dediščine, zato je za vse posege v njegovo konstrukcijo, zunanjšino in skupne prostore treba upoštevati kulturnovarstvene pogoje in pridobiti kulturnovarstveno soglasje. Mansardo je dopuščeno uporabiti v skladu z dopustno namembnostjo objekta, če je le-ta prilagojena njenim lastnostim in ne ogroža lesene konstrukcije ostrešja.

V objektu 26 je mogoče urediti dopustne dejavnosti pod pogojem, da so zagotovljene potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta in dejavnosti.

#### PROSTORSKA ENOTA P3

V prostorski enoti P3 bo zgrajen transformatorski del razdelilne transformatorske postaje. Objekt RTP bo zidan objekt s pravokotno tlorisno obliko in z ravno streho. Na zahodni strani bo urejen servisni dovoz z Bleiweisove ceste. Okoli objekta RTP mora biti urejena zelenica proti Bleiweisovi cesti zasajena z grmovnicami.

#### PROSTORSKA ENOTA C1

V prostorski enoti C1 je Bleiweisova cesta. Ohranjena bo v obstoječi trasi, na obeh straneh bosta urejena hodnik za pešce in kolesarska steza, za križiščem s Tobačno ulico bosta urejeni avtobusni postajališči.

#### PROSTORSKA ENOTA C2

V prostorski enoti C2 je Oražnova ulica. Ohranjena bo v obstoječi trasi, na obeh straneh bosta urejena hodnik za pešce in kolesarska steza. Na vzhodni strani bo na celotni dolžini urejeno vzdolžno parkiranje. V zelenem pasu na vzhodni strani hodnika za pešce bo na celotni dolžini zasajen drevored.

#### PROSTORSKA ENOTA C3

V prostorski enoti C3 je del Tržaške ceste. Na Tržaški cesti bo v križišču z Oražnovo ulico in C2 urejen pas za levo zavijanje na Oražnovo ulico.

#### PROSTORSKI ENOTI C4-a IN C4-b

V prostorski enoti C4-a bo pod železniško progo urejen podhod za pešce. Dostop do podhoda bo urejen z nivoja terena – trga T3 v nadaljevanju osrednje pešpoti. Skozi podhod bo urejen dostop do železniških postajališč in do Ceste v Rožno dolino.

V prostorski enoti C4-b poteka v nadaljevanju Oražnove ulice proti severu podhod pod železniško progo za pešce in kolesarje, podhod bo preurejen.

#### PROSTORSKA ENOTA C5

V prostorski enoti C5 bo urejen podhod za pešce pod Tržaško cesto. Dostop do podhoda bo urejen v nadaljevanju osrednje pešpoti.

#### PROSTORSKA ENOTA C6

V prostorski enoti C6 bo urejena nova Tobačna ulica, ki bo deloma potekala pod nivojem terena. Pred križiščema z Oražnovo ulico in Bleiweisovo cesto bo na nivo terena dvignjena prek klančin. Na sredinskem, nadkritem delu bo urejen trg T3. Med novo Tobačno ulico in železnico bo urejen zeleni pas.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – 1. faza«, št. 4.2. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – končna faza«, št. 4.3. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – objekt K«, št. 4.4. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – 1. faza«, št. 4.5. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – končna faza«, št. 4.6. »Arhitektonsko

zazidalna situacija – nivo 2. kleti – 1. faza«, št. 4.7. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – končna faza«, št. 4.8. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – 1. faza«, št. 4.9. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – končna faza«, št. 4.10. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – objekt K« in št. 4.11. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – objekt K«.

## **11. člen**

### **(postavitev enostavnih objektov)**

V območju OPPN je dovoljeno postaviti naslednje enostavne objekte:

- začasne objekte, namenjene sezonski turistični ponudbi, in objekte, namenjene prireditvam:
- gostinski vrtovi brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij in ograj ter talnih podestov,
- prodajni ali reklamni kioski v času prireditev;
- spominska obeležja:
  - kip oziroma spomenik,
  - spominska plošča;
  - urbano in mikro urbano opremo:
    - oprema za kontrolo dostopa (dvižne rampe, količki ...),
    - skulpture ali druge prostorske instalacije,
    - vodni motivi,
    - površine za oglaševanje (npr. plakatni stebri, samostoječe table ipd.), ki jih je treba umestiti na sprejemljive mikrolokacije v skladu z rabo, predvideno ureditvijo in drugimi predpisi,
    - enotno oblikovan usmerjevalni sistem, namenjen pešcem (table ipd.),
    - drogovi za zastave (npr. pred institucijami oziroma v sklopu javnih površin),
    - stojala za kolesa (pokrita in nepokrita).

Poleg naštetega je v območju prostorske enote P1 dovoljena tudi začasna postavitev opreme za izvajanje razstav, predstav in prireditev ter drugih prostorskih instalacij.

Mikro urbana oprema mora biti oblikovana enotno za celo območje in je zanjo treba izdelati načrt. Mikro urbana oprema mora vključevati tudi elemente tehniške dediščine, ki so del objektov, predvidenih za odstranitev.

Postavitev mora upoštevati zahteve intervencije. Enostavni objekti ne smejo biti postavljeni na intervencijskih površinah.

## **12. člen**

### **(pogoji za oblikovanje objektov)**

#### **NOVI OBJEKTI**

Oblikovni princip ter izbor materialov in barv morata biti za vse objekte in ureditve v prostorski enoti P1 usklajena.

Fasade objektov morajo biti zasnovane s kakovostnimi in trajnimi materiali. Strehe so lahko ravne ali pod blagim naklonom, v terasnem delu pohodne. Ograje balkonov in pergol morajo biti oblikovane enotno. Izvedba vseh sistemov odvodnjavanja meteornih voda (odtočne cevi) pri novogradnjah ni dovoljena vidno na fasadah objektov. Ovoji fasad nestanovanjskih delov pritličij in prvih nadstropij (»podstavkov«) stolpnic ter povezovalni mostovži med objekti morajo biti transparentni, vendar v taki meri, da izpolnjujejo zakonska določila o učinkoviti rabi energije. Ograja na strehi »podstavkov« mora biti umaknjena od roba objekta navznoter za najmanj 2 m.

Dimenzije in druge karakteristike izveskov na fasadi za potrebe označevanja objektov in programov morajo biti dimenzijsko določene v odnosu do pešca in oblikovane enotno. Projektant določi velikost in lokacije v fazi izdelave projektne dokumentacije.

Oblikovanje objekta K+27:

»Podstavek« objekta K mora imeti fasado oblikovano z enotnim materialom. V povezavi z objektom 27 mora tvoriti oblikovno celoto. Južni in severni gabarit povezovalnega dela morata biti odmaknjena od gabarita objekta 27 vsaj 4 m v notranjost. Pri vzpostavitvi povezave je treba ohraniti paviljonsko zasnovo kompleksa.

Pri objektu 27 gre za integralno rekonstrukcijo. Za poseg je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

Drugo oblikovno celoto tvorijo nadstropja (od kote tlaka 1. nadstropja do venca objekta). Ovoj fasade nadstropij mora biti v največji meri transparenten z izjemami, kot so tehnični elementi za prezračevanje, pridobivanje sončne energije ali svetlobni znaki z enotnim principom aplikacije sporočila, vendar v taki meri, da izpolnjuje zakonska določila o učinkoviti rabi energije.

### OBSTOJEČI OBJEKTI

Pri prenovi obstoječih varovanih objektov kompleksa Tobačne tovarne je treba ohraniti videz zunanjsčine, v notranjščini pa v čim večji možni meri izkoristiti podporno stebarno konstrukcijo. Vsaj v delu posameznih objektov je treba ohraniti razsežnost dvoranskih prostorov in prikazati posamezne konstrukcijske elemente (litoželezni stebri, kamnite konzole, odprta ostrešja in zidani podporniki).

Za vse posege v objekte je treba upoštevati kulturnovarstvene pogoje in pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

## 13. člen

### (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Za ureditev zunanjih površin je treba pripraviti idejni projekt za celostno ureditev zunanjih površin, ki bo izhodišče za izvajanje ureditev. Pri oblikovanju mikro urbane opreme je treba uporabiti ovrednotene arhitekturne elemente odstranjenih objektov kulturne dediščine. Osrednje pešpoti, ploščadi in klančine morajo biti urejene kot tlakovane površine, opremljene z osnovno mikro urbano opremo in primerno osvetljene. Parkovne površine je treba zasaditi z drevesi in grmovnicami. Počivališča, ureditve za igro otrok in elementi mikro urbane opreme morajo biti oblikovno usklajeni. Raščen teren mora biti zasajen z visoko drevesno vegetacijo. V pasu med železnico in tlakovano ploščadjo je treba zasaditi drevored. Na mestu odstranjenega garažnega niza je treba urediti zeleni pas z drevoredom oziroma na vsaka štiri parkirna mesta zasaditi drevo. V primeru, da bo zgrajen nadomestni enotno oblikovan niz garaž, mora biti streha garaž urejena kot zelena površina.

Elementi zunanje ureditve (v nadaljevanju: ZU) »Tobačni trg« – T1:

– pas fiksne mikro urbane opreme vsebuje klopi, ki so lahko lesene, betonske, kamnite ali kovinske iz nerjavnega jekla ali v črni oziroma temni izvedbi, in svetilke na drogovih, visokih najmanj 5,00 m,

– pas za prireditve vsebuje v tlaku izpisan napis »TOBAČNA«,

– zeleni pas je urejen v naklonu od ceste proti trgu z zasaditvijo dreves in z urejenimi potmi.

Elementi ZU notranjega trga – T2:

– površina nad objektom H je urejena kot tlakovana površina, opremljena z urbano opremo,

– stojala za kolesa so v celoti kovinska: iz nerjavnega jekla ali v črni oziroma temni izvedbi, obdelava je enotna,

– zeleni pas je urejen z zasaditvijo dreves proti objektu 17.

Do zgraditve objekta H je treba okoli objekta 1 urediti tlakovano površino z mikro urbano opremo, dopuščena je postavitev prostorskih instalacij.

Elementi ZU trga ob železnici – T3:

- pas fiksne mikro urbane opreme vsebuje klopi oziroma večnamenske intervencije, namenjene sedenju, igri, ki so lahko lesene, betonske, kamnite ali kovinske (črna ali siva izvedba), in svetilke,
- stojala za skuterje in kolesa so v celoti kovinska: iz nerjavnega jekla ali v črni oziroma temni izvedbi, obdelava je enotna.

Drugi elementi ZU prostorske enote P1 so:

– zeleni otoki krožne oblike s premeri od 7,00 m do 15,00 m. Na zunanjem robu jih zaključuje klop. Klop je lahko lesena, betonska, kamnita ali kovinska (črna ali siva izvedba). Pod klopjo je vir svetlobe. Zemljina je od roba klopi konično dvignjena nad koto terena najmanj 1,00 m, znotraj oboda sta zasajeni drevje in grmičevje. Otok je lahko osvetljen,

- območje za igro otrok,
- vodni element je obdelan le v tlaku oziroma z robnikom do 0,60 m nad koto tlaka,
- vrtovi gostinskih lokalov so široki do 4,00 m,
- stojala za skuterje in kolesa so v celoti kovinska: iz nerjavnega jekla ali v črni oziroma temni izvedbi.

Zunanja stopnišča za dostop v kletno etažo morajo biti ustrezno zavarovana.

Drugi elementi mikro urbane opreme, ki niso prikazani na grafičnih prilogah:

- koši za smeti so kovinski v črni barvi oziroma temno sivih odtenkih,
- svetilke so lahko integrirane v fasado objektov ali so lahko na drogovih, visokih največ 3,00 m,
- klopi so lahko lesene, betonske, kamnite ali kovinske (barvane v črno barvo ali v temno sive odtenke),
- elementi tehnične dediščine, ki so del objektov, predvidenih za odstranitev.

Strehe »podstavkov« A, B, C, D, E, F IN G so zelene funkcionalne površine objektov, intenzivno zazelenjene s travo, grmičevjem in z visokodebelnim drevjem, visokim okoli 7,00 m. Najmanjša debelina zemljine je 0,40 m. Na mestih, kjer so visokodebelna drevesa – pri »podstavkih« B, D, F in G, mora biti najmanj ena skupina vsaj petih dreves na eno streho, pri ostalih najmanj dve skupini z vsaj petimi drevesi na eno streho – se zagotovi debelina zemljine najmanj 1,00 m. Vsaka streha ima vsaj en prostor namenjen igri otrok, starih do 12 let, z vsaj petimi igrali. »Podstavek« je zavarovan z ograjo, ki omogoča varno gibanje oseb.

Na območju P1 je treba zagotoviti najmanj 15 m<sup>2</sup> zelenih, igralnih in športnih površin na stanovanje.

Za potrebe vrtca je treba zagotoviti zunanje površine, urejene v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Za vrtec v objektu št. 2 je dopuščeno ob objektu št. 2 za program vrtca urediti osem mest za dovoz otrok in dostavo.

## 14. člen

### (lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

#### 1. Tlorisni gabariti

PROSTORSKA ENOTA P1

NOVI OBJEKTI

»Podstavki« so nepravilne oblike v okviru naslednjih dimenzij:

»podstavek« objekta A: 45,10 x 65,60 m

»podstavek« objekta B: 45,10 x 41,60 m

»podstavek« objekta C: 45,10 x 73,60 m

»podstavek« objekta D: 45,10 x 37,60 m

»podstavek« objekta E: 45,10 x 73,60 m

»podstavek« objekta F: 42,70 x 45,60 m

»podstavek« objekta G: 45,10 x 49,60 m.

Stolpnice 1A, 2A, 3B, 4C, 5C, 6D, 7E, 8E, 9F in 10G: 18,50 x 25,60 m

Objekt H: 68,00 x 32,00 m.

Objekt K

– dolžina objekta lamele je 57,00 m, dolžina povezovalnega dela največ 49,00 m

– širina »podstavka« je 28,55 m

– širina lamele: 16,00 m.

Tlorisni gabariti objektov stolpnic ter objektov H in K določajo osnovno zunanjo linijo fasade.

#### OBSTOJEČI OBJEKTI

Objekt 2: 57,00 x 15,25 m

Objekt 5: 36,20 x 15,10 m

Objekt 6: 36,50 x 15,10 m

Objekt 9A in 9B: 113,75 x 56,95 m

Objekt 27: 57,00 x 15,25 m

Objekt 17: 114,10 x 57,20 m

Objekt 23: 39,10 x 14,60 m

Objekt 24: 18,10 x 11,60 m

Objekt 25: 15,30 x 11,60 m.

#### PROSTORSKA ENOTA P3

Objekt RTP Vrtača – transformatorski del: 24,00 x 10,00 m.

Tlorisni gabariti so razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – 1. faza«, št. 4.2. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – končna faza«, št. 4.3. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – objekt K«, št. 4.4. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – 1. faza«, št. 4.5. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – končna faza«, št. 4.6. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – 1. faza«, št. 4.7. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – končna faza«, št. 4.8. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – 1. faza«, št. 4.9. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – končna faza«, št. 4.10. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – objekt K«, št. 4.11. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – objekt K«.

## 2. Višinski gabariti

Idejna višinska regulacija

Zunanjo ureditev je treba prilagoditi terenu in višinskim potekom obodnih cest. Višinska kota pritličja objekta K je prilagojena nivoju Bleiweisove ceste in objektu 27 (296,90 m. n. v.).

Absolutne višinske kote terena so od 294,65 do 297,00 m. n. v.

Izhodiščna višina terena za postavitve novih objektov v prostorski enoti P1 je 296,40 m. n. v.

Največja višina objektov je podana glede na izhodiščno višino terena.

Višinske kote terena so razvidne iz grafičnih kart 4.13. »Prometno-tehnična situacija, višinska regulacija – 1. faza« in 4.14. »Prometno-tehnična situacija, višinska regulacija – končna faza«.

## PROSTORSKA ENOTA P1

### NOVI OBJEKTI

Na območju gradnje novih objektov, razen v območju objekta H, je dopustna gradnja največ štirih kletnih etaž.

#### Objekt A:

- največja etažnost »podstavka«: P+1
- višina »podstavka«: 9,50–12,50 m
- največja etažnost stolpnice 1A s »podstavkom«: P+15+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 1A s »podstavkom«: 55,00 m
- največja etažnost stolpnice 2A s »podstavkom«: P+13+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 2A s »podstavkom«: 49,00 m

#### Objekt B:

- največja etažnost »podstavka«: P+1
- višina »podstavka«: 9,50–12,50 m
- največja etažnost stolpnice 3B s »podstavkom«: P+15+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 3B s »podstavkom«: 55,00 m

#### Objekt C:

- največja etažnost »podstavka«: P+1
- višina »podstavka«: 9,50–12,50 m
- največja etažnost stolpnice 4C s »podstavkom«: P+17+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 4C s »podstavkom«: 61,00 m
- največja etažnost stolpnice 5C s »podstavkom«: P+19+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 5C s »podstavkom«: 67,00 m

#### Objekt D:

- največja etažnost »podstavka«: P+1
- višina »podstavka«: 9,50–12,50 m
- največja etažnost stolpnice 6D s »podstavkom«: P+18+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 6D s »podstavkom«: 64,00 m

#### Objekt E:

- največja etažnost »podstavka«: P+1
- višina »podstavka«: 9,50–12,50 m
- največja etažnost stolpnice 7E s »podstavkom«: P+20+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 7E s »podstavkom«: 70,00 m
- največja etažnost stolpnice 8E s »podstavkom«: P+16+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 8E s »podstavkom«: 58,00 m

#### Objekt F:

- največja etažnost »podstavka«: P+1
- višina »podstavka«: 9,50–12,50 m
- največja etažnost stolpnice 9F s »podstavkom«: P+20+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 9F s »podstavkom«: 70,00 m

#### Objekt G:

- največja etažnost »podstavka«: P+1
- višina »podstavka«: 9,50–12,50 m
- največja etažnost stolpnice 10G s »podstavkom«: P+18+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 10G s »podstavkom«: 64,00 m

#### Objekt H:

- etažnost 1K

#### Objekt K:

- največja etažnost: P+mezanin+16+tehnični objekti
- višina »podstavka« (pritličja in mezanina) mora biti prilagojena višini obstoječega objekta 27:
- pritličje 4,50 m
- mezanin 3,60 m
- skupna višina »podstavka« največ 8,50 m
- višina lamele nad »podstavkom« (od vključno 1. nadstropja do venca) je največ 57,00 m.

#### OBSTOJEČI OBJEKTI

- Objekt 2: P+1+M
- Objekt 5: K+P+1+M
- Objekt 6: P+3+M
- Objekt 9A in 9B: K+P+2+M
- Objekt 27: P+1+M
- Objekt 17: K+P+2
- Objekt 23: K+P+2+M
- Objekt 24: K+P+2+M
- Objekt 25: K+P+2+M.

#### PROSTORSKA ENOTA P2

#### OBSTOJEČI OBJEKT

- Objekt 26: K+P+2+M

#### PROSTORSKA ENOTA P3

#### Objekt RTP Vrtača – transformatorski del:

- etažnost: P
- največja višina objekta: 8,00 m.

### 3. Volumen objektov

Največja izkoriščenost največjega volumna lamele objekta K nad podstavkom je 95%.

Tehnični objekti na strehah objektov morajo biti umaknjeni od roba fasade najmanj 1,50 m. Vsi tehnični objekti morajo biti vizualno skriti vsaj z enovito fasadno opno.

### 4. Kapacitete območja

Površina območja OPPN:	95.906 m <sup>2</sup>
Površina P1:	60.531 m <sup>2</sup>
Površina P2:	8.007 m <sup>2</sup>
Površina P3:	717 m <sup>2</sup>
BTP nad nivojem terena P1:	
– BTP novih objektov nad terenom:	največ 129.000 m <sup>2</sup> ,
– BTP kletnih etaž v novih objektih P1:	137.600 m <sup>2</sup> ,
– BTP poslovnega programa P1:	največ 48.000 m <sup>2</sup> ,
– BTP stanovanjskega programa P1:	največ 63% novih površin,
Število stanovanjskih enot P1:	650.
BTP obstoječih objektov z možnimi preureditvami (nadzemni in podzemni) 2, 5, 6, 9 in 27:	22.850 m <sup>2</sup>
BTP obstoječih objektov z možnimi preureditvam (nadzemni in podzemni) 17, 23, 24, 25:	17.530 m <sup>2</sup>
BTP nad nivojem terena P2:	
– Obstoječi objekti 26, 31, 32, 33, 34 in 35:	8.870 m <sup>2</sup>
Število stanovanjskih enot – obstoječi objekti:	132.

### 15. člen

#### (odstranitve objektov)

V območju OPPN je predvidena odstranitev naslednjih poslovnih in stanovanjskih objektov, skladišč, garaž, delavnic, vratarnice in prizidav ter RP Vrtača:

Oznaka objekta	BTP m <sup>2</sup>
3	3.409,00
4	2.843,00
20	807,00
16	522,00
10A, B	18.680,00
21	343,00
22	1.472,00
11	8.143,00
12	1.162,00
13	545,00
14	1.289,00

15	568,00
18	66,00
19	30,00
1	280,00
6A	488,00
7	833,00
8	888,00

Prizidki in samostojni objekti na severni strani objekta 17649,00

9 AB – prizidki	552,90
Objekt zahodno od objekta 11	47,60
9 AB – prizidki Klet	184,30
Garaže	905,10
36	432,00
37	654,00
38	426,00
RP	132,00

Za objekte z oznakami 1, 3, 4, 12, 13 in 14 je pred odstranitvijo treba izdelati dokumentacijo za arhivsko varstvo za potrebe Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Ljubljana.

Objekti, predvideni za odstranitev, so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.17. »Načrt odstranitve objektov«.

Poleg objektov, predvidenih za odstranitev, prikazanih na grafičnem načrtu, je treba na objektih, ki bodo ohranjeni, odstraniti vse sekundarno izvedene prizidke oziroma jih funkcionalno prilagoditi in preoblikovati v skladu z usmeritvami pristojnega organa za področje varstva kulturne dediščine. Odstraniti je treba tudi vse prostostoječe objekte med objektoma 17 in 9AB in ob objektu 25.

#### IV. NAČRT PARCELACIJE

##### 16. člen

##### (načrt parcelacije)

V prostorski enoti P1 so parcele, namenjene gradnji, z oznakami A, B, C, D, E, F, G, H, 27/K, 9A/B, 2, 5, 6, 17, 23, 24, 25, Z1, Z2/1, Z2/2, Z3/1, Z3/2, Z3/3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z13, Z14, Z15/1, Z15/2, Z16/1, Z16/2, Z17, Z18, Z19/1, Z19/2, JP1, JP2, JP3, JP4, JP5, JP6, T1/1, RTP/1 in ZE, ki obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Gradišče I: \*292, \*293, del 99/25, del 99/26, 99/27, del 99/29, del 99/49, del 99/55, del 99/56, del 99/66, del 99/69 in del 99/65;

– v katastrski občini Gradišče II: \*77/6, \*77/7, \*77/8, \*77/9, \*77/10, \*77/11, \*77/12, \*77/13, \*77/14, \*77/15, \*77/16, \*77/17, del \*620, \*621, \*608, \*617, del \*619, \*77/3, \*77/4, del 99/46, del 185/17, 185/18, 185/25, 185/26, 185/27, 185/28, 185/29, 185/30, 185/31, 185/32, 185/33, 185/34, 185/35, 185/36, 185/37, 185/38, 185/39, 185/40, 185/41, 185/42, 185/43, 185/44, 185/45, 185/46, 185/47, 185/48, 185/49, 185/50, 185/51, 185/52, 185/53, 185/54, 185/55, 185/56, del 187/2, del 187/5, 187/6, 187/7, 187/8, 187/9, 187/10, 187/11, 187/12, 187/13, 187/14, 187/15, 187/16, 187/17, del 188/1, del 188/2, 188/3, 189/1, del 189/2, 189/4, 189/5, 190/1, del 184/1, 184/2, del 184/5, 185/1, 185/2, 185/3, 185/4, del 185/5, 185/6, 185/7, 185/8, 185/9, 185/10, 185/11, 185/12, 185/13 in del 187/3.

Površina parcel, namenjenih gradnji, skupaj meri 60.531 m<sup>2</sup>.

Novi objekti so načrtovani na parcelah, namenjenih gradnji, z oznakami A, B, C, D, E, F, G, H, 27/K, Z1, Z2/1, Z3/1, Z4, Z15/1, Z16/1, Z19/2 JP2 JP4, JP5 JP6, T1/1 in RTP/1.

Površina parcel, namenjenih gradnji novih objektov, skupaj meri 38.740 m<sup>2</sup>.

V prostorski enoti P2 so parcele, namenjene gradnji, z oznakami 26, 31, 32, 33, 34, 35, TP, Z10, Z11 in Z12, ki obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Gradišče II: del 184/1, del 185/5, del 185/14, del 185/15, 185/16, 185/19, del 185/20, del 185/21, del 185/22, del 185/24, del 187/3, del 187/5, 187/20, del 187/21 in 187/22.

Površina parcel, namenjenih gradnji, skupaj meri 8.007 m<sup>2</sup>.

V prostorski enoti P3 je parcela, namenjena gradnji, z oznako RTP/2, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Gradišče I: del 99/35, 99/45, del 99/48, del 99/60 in del 99/61.

Parcela, namenjena gradnji, meri 717 m<sup>2</sup>.

V prostorski enoti C1 je parcela, namenjena gradnji, z oznako C1, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Gradišče I: del 177/11, del 177/3, del 45/2, del 48/16, del 48/18, 48/29, 48/34, 48/35, del 48/37, del 99/9, del 99/25, del 99/26, del 99/29, del 99/35, del 99/36, del 99/37, del 99/48, del 99/49, del 99/50, 99/51, del 99/55, del 99/56, del 99/57, 99/58, 99/59, del 99/60, del 99/61, del 99/62, 99/63, 99/64, del 99/65, del 99/66, 99/67, 99/68, del 99/69, 99/70 in 99/71;

– v katastrski občini Gradišče II: del \*619, del 99/4, del 99/46, 99/50, del 187/2, del 189/2 in del 190/3.

Površina parcele, namenjene gradnji, meri 11.682 m<sup>2</sup>.

V prostorski enoti C2 je parcela, namenjena gradnji, z oznako C2/1, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Gradišče II: del 108/2, del 108/13, del \*620, del 185/20, del 185/21, del 185/22, del 108/26, del 187/4, del 187/21, del 184/1, del 185/14, del 187/3, del 108/28, del 110/3 in del 185/15.

Površina parcele, namenjene gradnji, meri 4.509 m<sup>2</sup>.

V prostorski enoti C3 je parcela, namenjena gradnji, z oznako C3, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Gradišče II: \*60/4, del 108/29, del 108/51, del 110/4, 110/5, del 110/7, 110/8, del 185/24, del 185/15, del 171/3, 108/30, 110/6 in del 110/3.

Površina parcele, namenjene gradnji, meri 3.344 m<sup>2</sup>.

V prostorski enoti C4-a je parcela, namenjena gradnji, z oznako C4-a, ki obsega zemljišči s parcelnima številkama:

– v katastrski občini Gradišče II: del 48/31 in del 99/4.

Površina parcele, namenjene gradnji, meri 1.980 m<sup>2</sup>.

V prostorski enoti C4-b je parcela, namenjena gradnji, z oznako C4-b, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Gradišče II: del 48/31, del 99/4, del 108/2 in del 187/4.

Površina parcele, namenjene gradnji, meri 837 m<sup>2</sup>.

V prostorski enoti C5 sta parceli, namenjeni gradnji, z oznakama C5/1 in C5/2, ki obsegata zemljišča s parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Gradišče II: del 188/2, del 188/5, 188/6, del 188/7, del 188/8, del 189/7, del 168/2, del 168/4, del 168/5, del 168/6 in del 171/3.

Površina obeh parcel, namenjenih gradnji, meri 607 m<sup>2</sup>.

V prostorski enoti C6 so parcele, namenjene gradnji, z oznakami C6, ZE1 in ZE2, ki obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Gradišče I: del 99/49,

– v katastrski občini Gradišče II: del \*620, del 99/4, del 99/46, del 187/2, del 187/4, del 184/1, 184/3, 184/4, del 184/5.

Površina parcel, namenjenih gradnji, skupaj meri 3.692 m<sup>2</sup>.

Dopuščena je izvedba parcelacij znotraj posameznih parcel, namenjenih gradnji.

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

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

## **17. člen**

### **(javne površine)**

Površine, namenjene javnemu dobru, so deli cest Bleiweisova cesta (C1), Oražnova ulica (C2), Tržaška cesta (C3), Tobačna ulica (C6), podhoda pod železniško progo (del C4-a in del C4-b) in podhod po Tržaško cesto (C5/1 in C5/2) ter obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Gradišče I: del 45/2, del 48/16, del 48/18, 48/29, 48/34, 48/35, del 48/37, del 99/9, del 99/25, del 99/26, del 99/29, del 99/35, del 99/36, del 99/37, del 99/49, del 99/50, 99/51, del 99/55, del 99/56, del 99/57, 99/58, 99/59, del 99/62, 99/63, 99/64, del 99/66, 99/67, 99/68, del 99/69, 99/70, 99/71, del 99/48, del 99/65, del 99/60, del 99/61; del 108/2, del 177/3 in del 177/11,

– v katastrski občini Gradišče II: del 48/31, \*60/4, del 99/4, del 99/46, 99/50, del 108/2, del 108/13, del 108/26, del 108/28, del 108/29, 108/30, del 108/51, del 110/3, del 110/4, 110/5, 110/6, del 110/7, 110/8, del 168/2, del 168/4, del 168/5, del 168/6, del 171/3, del 184/1, 184/3, 184/4, del 184/5, del 185/14, del 185/15, del 185/20, del 185/21, del 185/22, del 185/24, del 187/2, del 187/3, del 187/4, del 187/21, del 188/2, del 188/5, 188/6, del 188/7, del 188/8, del 189/2, del 189/7, del 190/3, del \*619 in del \*620.

Površina javnega dobra meri 24.600 m<sup>2</sup>..

Površine, namenjene javni rabi, z oznakami T1/1, JP1, JP2, JP3, JP4, JP5, JP6, ZE, ZE1, Z12, Z14, del C4-a in del C4-b morajo biti javno dostopne in obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami:

– v katastrski občini Gradišče I: del 99/49, del 99/55, del 99/56, del 99/26 in del 99/27;

– v katastrski občini Gradišče II: \*617, del \*619, del \*620, del 99/46, del \*77/3, \*77/4, del 184/5, del 185/12, del 187/2, 188/1, del 188/2, del 188/3, del 189/1, del 189/2, del 189/4, 189/5, del 184/1, del 185/5, del 185/7, del 185/11, del 185/14 in del 99/4.

Površina skupaj meri 13.541 m<sup>2</sup>..

Površine, ki so namenjene javni rabi, so:

– povezovalna pot s podhodi med Tržaško cesto na jugu območja in podhodom pod železniško progo na severu območja,

– trg T1 z zelenimi površinami ob Bleiweisovi cesti z navezavo na povezovalno pot sever-jug,

– povezovalna pot med Oražnovo ulico in Bleiweisovo cesto na severu območja z navezavo na železniško postajališče,

- povezovalna pot na jugu območja ob objektu Tržaška 2,
- park ob Tržaški cesti z navezavo na povezovalno pot sever-jug.

Na površinah, ki so javno dobro in ki so namenjene javni rabi, so dovoljeni posegi v zvezi s prometno in komunalno ureditvijo. V območju Tobačne ulice (C6) pa so dovoljeni še konstrukcijski in tehnični elementi za prezračevanje podzemnega dela stavb ter ureditev trga T3.

Površine javnega dobra in površine, ki so namenjene javni rabi, so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.5. »Načrt členitve površin s prikazom javnega dobra in površin v javni rabi na katastrskem načrtu« in št. 3.6. »Načrt členitve površin s prikazom javnega dobra in površin v javni rabi na geodetskem načrtu«.

## V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 18. člen

#### (etapnost gradnje)

Posegi tega OPPN se lahko izvajajo v dveh fazah in etapno po posameznih objektih oziroma delih objekta.

Za vse etape gradnje je treba zagotoviti pripadajočo komunalno in energetska infrastrukturo, zunanjo ureditev in sorazmerno število parkirnih mest.

Prva faza obsega gradnjo objektov E in F s pripadajočim delom kletnih etaž (parcele, namenjene gradnji, z oznako E, F, Z2/1, Z2, JP2 in JP4) in RTP (parcele, namenjene gradnji, z oznako RTP/1, RTP/2 in T1/1).

Sočasno z gradnjo 1. faze je treba izvesti:

- semaforizacijo križišča Tobačne ulice in Bleiweisove ceste,
- ureditev Tobačne ulice do uvoza v kletne etaže,
- ureditev semaforiziranega prehoda za pešce čez Bleiweisovo cesto,
- ureditev postajališč mestnega linijskega prevoza potnikov,
- ureditev javnih površin JP1 in JP2 v osi sever-jug, ki je v južnem delu lahko urejena kot začasna ureditev,
- ureditev začasnih parkirnih površin na območju objektov A, B, C in D s priključevanjem na Oražnovo ulico,
- ureditev hodnikov za pešce in kolesarskih stez na zahodni strani Bleiweisove ceste in na vzhodni strani, tako da se zagotovi najmanj peš povezava od prehoda za pešce prek semaforiziranega križišča Bleiweisova-Tobačna do načrtovanega postajališča mestnega linijskega prevoza potnikov.

Druga faza obsega gradnjo objektov A, B, C, D in G ter pripadajočih in funkcionalno zaključenih delov kletnih etaž. Gradnja je dopuščena v več etapah. Objekti se lahko gradijo ločeno in so lahko samostojne etape po skupinah objektov:

- skupina objektov A in B s pripadajočim delom kletnih etaž (parcele, namenjene gradnji, z oznako A, B in Z3/1),
- skupina objektov C in D s pripadajočim delom kletnih etaž (parcele, namenjene gradnji, z oznako C, D in Z3/1),
- objekt G s pripadajočim delom kletnih etaž (parcele, namenjene gradnji, z oznako G, Z4 in JP5).

Objekt K s pripadajočim delom kletnih etaž (parcele, namenjene gradnji, z oznako 27/K, Z15/1 in T1/1) je samostojna faza in ga je dopuščeno graditi neodvisno od 1. ali 2. faze. Če se objekt K zgradi pred objektoma E in F, je treba zgraditi tudi kletne etaže v območju parcel, namenjenih gradnji, z oznakami Z1, JP4, E, F, Z2/1 in JP2.

Deli kletnih etaž so lahko samostojni objekt. V tem primeru je treba na nivoju terena izvesti zunanjo ureditev, ki bo zagotovila najmanj zaščito kletnih etaž, dostope do izhodov iz kletnih etaž in prehodnost območja.

Ureditev dela Tobačne ulice z ločenimi zavijalnimi pasovi v križišču na Bleiweisovo cesto (C1) je pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja katerega koli od objektov A, B, C in D. Celotna Tobačna ulica s priključkom na Oražnovo ulico bo izvedena v drugi fazi. Ureditev križišča Tržaška cesta-Oražnova ulica in ureditev Oražnove ulice je treba izvesti najpozneje v drugi fazi.

Najpozneje po izgradnji 2. faze garaže je obvezna ureditev vrtca.

Dela na objektih 2, 5, 6, 9A in 9B je mogoče izvajati neodvisno od faznosti gradnje novogradenj.

Sočasno z izvedbo zunanje ureditve ob objektih A in B je treba izvesti tudi zunanjo ureditev na območju obstoječih garaž ob meji med P1 in P2 in končno ureditev Bleiweisove ceste.

Obstoječi garažni niz ob meji med P1 in P2 je treba odstraniti. Investitor podzemne garaže v zamenjavo za zemljišča nadzemnih garaž ponudi in omogoči nadomestna parkirna mesta ali garaže v etažni lastnini.

V prehodnem obdobju oziroma v času gradnje podzemnega dela je lastnikom garaž ob meji med P1 in P2 treba zagotoviti možnost nadomestnega parkiranja na območju Tobačne.

Variantno je dopuščeno, da investitor po zgraditvi podzemne garaže lastnikom garaž za zamenjavo za zemljišča nadzemnih garaž zagotovi nadomestno garažo z enotno oblikovanim pritličnim garažnim nizom z zeleno streho oziroma da so na mestu obstoječih garaž omogočena in urejena zunanja parkirna mesta.

Podhod pod Tržaško cesto je samostojna faza in ga je mogoče graditi neodvisno od 1. ali 2. faze.

Faznost gradnje je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – 1. faza«, št. 4.2. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – končna faza«, št. 4.3. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – objekt K«, št. 4.4. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – 1. faza«, št. 4.5. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – končna faza«, št. 4.6. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – 1. faza«, št. 4.7. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – končna faza«, št. 4.8. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – 1. faza«, št. 4.9. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – končna faza«, št. 4.10. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – objekt K« in št. 4.11. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – objekt K«.

## **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

### **19. člen**

#### **(rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)**

Kompleks Tobačne tovarne je vpisan v register nepremične kulturne dediščine in je varovan z režimom, ki velja za kulturno dediščino (KD).

Pri revitalizaciji kompleksa je treba upoštevati kulturnovarstvene pogoje za revitalizacijo kompleksa. Za vse posege v obstoječe objekte in zunanje površine ob obstoječih objektih kompleksa je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

Na obravnavanem območju bo v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva kulturne dediščine treba izvesti predhodne arheološke raziskave.

Objekti oziroma deli objektov znotraj kompleksa, ki niso varovani:

– objekti 6A, 7, 8, 10A, 10B, 11, 15, 16, 18, 19, 20, 21 in 22 niso varovani in jih je dopuščeno odstraniti v celoti,

– objekte 3, 4, 12, 13 in 14 je mogoče v skladu s Strokovnim mnenjem o stanju sedmih objektov v kompleksu Tobačne tovarne v Ljubljani (izdelal Grad-art, d.o.o., Podmilščakova 11, Ljubljana, januar 2006) odstraniti v celoti,

- objekt 27 je mogoče integralno rekonstruirati v skladu z določili organa za področje varstva kulturne dediščine,
- sekundarne prizidke in sekundarne samostojne objekte oziroma degradirane dele varovanih elementov kulturne dediščine je treba odstraniti oziroma preoblikovati v smislu funkcionalne posodobitve v skladu s sodobnimi arhitekturnimi pristopi:
  - objekt 17 – sekundarne prizidke in sekundarne samostoječe objekte na dvoriščni in začetni strani objekta,
  - objekt 1 – prizidka na severozahodni in jugovzhodni fasadi,
  - objekta 9A in 9B – prizidek na dvoriščni strani severovzhodnega trakta in prizidan jašek za vertikalne komunikacije na zunanji strani severovzhodnega trakta, jugozahodni trakt in preoblikovani osrednji trakt na dvoriščni strani, mostovne povezave s sosednjima objektoma 10B in 5,
  - objekt 5 – prizidek na jugovzhodni fasadi in jašek za vertikalno komunikacijo na osrednjem delu jugozahodne fasade,
  - objekt 24 – prizidek na severovzhodni fasadi,
  - objekt 25 – samostoječi objekti na dvorišču.

## **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE**

### **20. člen**

#### **(rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave)**

##### **1. Splošno**

Za obravnavani poseg je izdelano okoljsko poročilo. V času gradnje in uporabe je treba upoštevati ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov, podane v Okoljskem poročilu (izdelal E-NET OKOLJE, d.o.o., št. 100507-mz, 7. marec 2008). Ukrepi za zmanjšanje negativnih vplivov so razvidni iz okoljskega poročila.

Za obravnavani poseg je izdelana Študija osončenja (izdelal E-NET OKOLJE, d.o.o., št. 203207-mz, 24. avgust 2007, dopolnjeno 24. oktober 2007 in 15. junij 2009).

Za obravnavani poseg so izdelane Strokovne podlage za vpliv na podzemno vodo za OPPN na območju Tobačne tovarne (izdelal E-net okolje, d.o.o., št. 201308-mz, 6. marec 2008, dopolnitev 7. maj 2009).

##### **2. Varstvo vode in podzemne vode**

Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin.

Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

Načrtovana gradnja se nahaja na širšem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane (VVO III).

Z gradnjo je dovoljeno poseganje v območje podzemne vode v vodonosniku v primeru, da pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več, kot so z veljavno zakonodajo določene dovoljene izjeme (10%).

Investitor si mora za posege v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, pridobiti vodno soglasje skladno z zakonodajo s področja voda.

##### **3. Varstvo zraka**

Na podlagi ugotovitev v okoljskem poročilu je treba za prostore, katerih fasade so do 5 m oddaljene od Bleiweisove ceste, urediti prisilno prezračevanje z zajemom zraka izven območja 5 m od Bleiweisove ceste.

Odvod zraka iz sanitarnih prostorov stanovanj in tehnološko onesnažen zrak iz gostinskih lokalov je treba speljati nad strehe objektov. Odvod zraka iz delovnih in pomožnih prostorov je treba speljati nad strehe »podstavkov« ali nad strehe objektov.

Odpadni zrak iz garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj.

#### **4. Varstvo pred hrupom**

Kjer so presežene mejne vrednosti kazalcev hrupa, predpisane za III. območje varstva pred hrupom po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, je treba nove stanovanjske in druge za hrup občutljive stavbe ustrezno protihrupno zaščititi in izvesti ustrezen način prezračevanja.

V dele novih stavb, kjer so presežene kritične vrednosti kazalcev hrupa, predpisane za III. območje varstva pred hrupom po veljavnih predpisih, ki urejajo varstvo pred hrupom, ne smejo biti umeščena stanovanja, drugi za hrup občutljivi prostori pa le, če sta izvedena učinkovita pasivna zaščita pred hrupom in ustrezno zračenje.

Dejavnosti in naprave, ki povzročajo hrup, je treba umestiti na način oziroma izvesti ustrezne ukrepe, da ne bodo povzročale čezmerne obremenitve okolja s hrupom.

#### **5. Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem**

V območju 10 m od RTP stikališča in 5 m od SN kablovodov ne smejo biti umeščene bivalno-stanovanjske površine.

#### **6. Odstranjevanje odpadkov**

Za nove objekte je treba zbirna in odjemna mesta za odpadke urediti v kletni etaži v sklopu objektov. Odvoz je treba rešiti preko kletne etaže.

Za obstoječe objekte bo koncesionar javne službe uredil podzemne zbiralnike odpadkov ob poti južno od objekta 17 in ob Oražnovi ulici.

Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času odstranitve objektov in času gradnje, je treba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

### **21. člen**

#### **(ohranjanje narave)**

V območju OPPN ni naravnih vrednot.

Ohraniti je treba zeleno površino ob Tržaški cesti.

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

### **22. člen**

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

#### **1. Splošno**

Novo predvideni objekti morajo biti načrtovani in grajeni potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja (potresna cona in teren). Za novo predvidene pozidave je treba upoštevati veljavne predpise o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami je treba zagotoviti s pogoji za varen umik ljudi in premoženja, z ustreznimi odmiki med objekti in z dostopnostjo za vse vrste intervencijskih vozil po intervencijskih poteh.

V okviru varstva pred požarom je treba zagotoviti:

- razdelitev kompleksa na več samostojnih požarnih celot,
- intervencijske poti in površine,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje,
- ustrezno zaščito pred požarom na posameznih delih objektov (sredstva za gašenje požarov, požarni zidovi in drugi ukrepi za preprečevanje požara med deli objekta, ki so medsebojno povezani),
- upoštevanje veljavnih predpisov o požarni varnosti v stavbah.

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti.

Predvideno območje sodi v III. vodovarstveno območje. Gradnjo je treba načrtovati in izvajati skladno z veljavnimi predpisi za posege v vodovarstveno območje.

Globino temeljev in zaščite gradbene jame je treba opredeliti skladno s pogoji iz Strokovnih podlag za vpliv na podzemno vodo za OPPN na območju Tobačne tovarne. Zaščita novo predvidenih objektov pred vlago mora biti načrtovana, izvedena in vzdrževana skladno z veljavnimi predpisi o zaščiti stavb pred vlago. Posebno pozornost je treba posvetiti zaščiti pred vlago na delih objektov, ki bodo posegali v talno vodo. V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba določiti tehnično izvedbo.

## **2. Intervencijske poti in površine**

Dostope do novih in obstoječih objektov ter površine za delovanje intervencijskih vozil je treba izvesti v skladu s standardom SIST DIN 14090.

## **3. Hidrantno omrežje**

Požarno zaščito novih objektov je treba predvideti z zunanjim in notranjim hidrantnim omrežjem ter drugimi tehničnimi ukrepi skladno z veljavnimi predpisi. Začetnemu gašenju požara na nadzemnih delih objekta so namenjeni zunanje in notranje hidrantno omrežje ter gasilniki, gašenju požara na podzemnih delih objekta pa zunanje in notranje hidrantno omrežje ter sprinklerski sistem in gasilniki.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.15. »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija, intervencijske poti – nivo terena – končna faza« in št. 4.16. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

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

## **23. člen**

### **(pogoji za prometno urejanje)**

#### **1. Ureditev cestne infrastrukture**

Nova cesta ob železnici (Tobačna ulica) bo urejena kot lokalna cesta ob severnem delu pozidave, po kateri se priključuje celoten promet iz podzemnih garaž. V sredinskem delu med križiščem z Bleiweisovo cesto in križiščem z Oslavijsko ulico bo Tobačna ulica poglobljena pod nivo terena. Klančine na zahodni in vzhodni strani bodo zgrajene v naklonu do 10%. Normalni profil nadzemnega dela ceste:

Vozišče                      2 x 3,25 m = 6,50 m

Hodnik                        2 x 1,60 m = 3,20 m

---

Skupaj                                      9,70 m

Cesta C2 (Oražnova ulica) bo v celotni dolžini preurejena. Dodani bodo obojestranski hodniki in obojestranski kolesarski stezi. Pas za levo zavijanje na Tržaško cesto bo glede na sedanje stanje podaljšan, celoten priključek na Tržaško cesto pa povečan. Na vzhodni strani bosta po celotni

dolžini ob cesti urejena vzdolžno parkiranje z dimenzijama 5,50 x 2,00 m in drevored. Normalni profil ceste obsega:

Vozišče	2 x 3,50 m =	7,00 m
Vzdolžno parkiranje	1 x 2,00 m =	2,00 m
Kolesarska steza	2 x 1,50 m =	3,00 m
Hodnik	2 x 1,60 m =	3,20 m
zelenica	1,00 m	1,00 m

---

Skupaj 16,20 m

Cesta C1 (Bleiweisova cesta) bo ohranjena v obstoječi trasi. Dodani bodo obojestranski hodniki za pešce in pasovi za kolesarje. Križišče s Tobačno ulico bo semaforizirano. Za križiščem s Tobačno ulico bosta urejeni avtobusni postajališči.

Normalni profil Bleiweisove obsega:

Vozišče	4 x 3,25 m =	13,00 m
Sredinski ločilni pas	1 x 1,50 m =	1,50 m
Kolesarska steza	2 x 1,60 m =	3,20 m
Hodnik	2 x 1,60 m =	<u>3,20 m</u>

---

Skupaj 20,90 m

Z Bleiweisove ceste je za objekt K dopuščen ločen dostop z obračališčem.

V območju prostorske enote P1 je dopuščen samo nadzorovan motorni promet (posebni dovoz).

Križišča:

Križišče Oražnove ulice (C2) in Tržaške ceste (C3) bo preurejeno. Na Tržaški cesti bo dodan pas za levo zavijanje proti Oražnovi ulici.

Križišče Oražnove ulice ter Tobačne in Oslavijske ulice je treba urediti tako, da prednostna smer vožnje poteka v smeri Tobačna–Oražnova. Oslavijska ulica postane neprednostna cesta.

Križišče Bleiweisove ceste in Tobačne ulice bo rekonstruirano v dveh fazah. Prva faza predstavlja semaforizacijo obstoječega križišča z dodanim pasom za desno zavijanje iz Bleiweisove ceste. Druga faza predstavlja izgradnjo semaforiziranega križišča namesto obstoječega, in sicer na mestu današnjega objekta na Tobačni ulici 13, s pasovoma za levo in desno zavijanje.

## 2. Kolesarski in peš promet

Obojestranski hodniki za pešce bodo na novo urejeni na Oražnovi ulici, Bleiweisovi cesti in nadzemnem delu Tobačne ulice. Kolesarske steze na obeh straneh ceste bodo na novo urejene na Bleiweisovi cesti ter na Oražnovi ulici.

V podaljšku Oražnove ulice bo rekonstruiran podhod za pešce pod železniško progo Ljubljana–Koper do Ceste v Rožno dolino. Podhod bo urejen v širini 6,0 m, vzhodno od podhoda bodo izvedene klančine za kolesarje s širino 1,5 m.

V podaljšku površine v javni rabi med objektoma E in F bodo urejeni podhod pod železniško progo za pešce s širino 7,50 m in klančine za kolesarje s širino 1,5 m.

## 3. Mirujoči promet

Za potrebe mirujočega prometa bodo parkirna mesta urejena v kletnih etažah novih objektov.

Za izračun števila potrebnih parkirnih mest (v nadaljevanju PM) je treba upoštevati:

– 2 PM/stanovanje,

- 1 PM/30 m2 bruto poslovnih površin,
- 1 PM/3 sobe v hotelu,
- 1 PM/6 sedežev v restavraciji oziroma gostinskem lokalu in 1 PM na tekoči meter točilnega pulta,
- 1 PM/30 m2 bruto trgovskih površin.

V izračunu PM za poslovne površine je mogoče upoštevati izmenjavo uporabe 25% PM stanovanjskega dela. Poleg tega je treba za potrebe obstoječih objektov v kletnih etažah prostorske enote P1 zagotoviti najmanj 460 PM.

Za stanovalce ob Oražnovi ulici je na nivoju terena predvidena preureditev PM ob obstoječih objektih, za obiskovalce pa bodo urejena PM ob Oražnovi ulici.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.13. »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija – 1. faza«, št. 4.14. »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija – končna faza« in št. 4.15. »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija, intervencijske poti – nivo terena – končna faza«.

## **24. člen**

### **(pogoji za komunalno in energetska urejanje)**

#### **1. Splošni pogoji**

Splošni pogoji za potek in gradnjo nove komunalne in energetske infrastrukture ter za rekonstrukcijo, prestavitve in odstranitve obstoječe v območju OPPN so:

- za načrtovano gradnjo komunalne in energetske infrastrukture na obravnavanem območju so v okviru strokovnih podlag OPPN izdelane idejne zasnove (programske rešitve) po pogojih pristojnih upravljavcev komunalnih vodov;

- novi objekti v območju morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno in elektroenergetska omrežje, ter omrežje za daljinsko hlajenje. Poleg tega so lahko objekti priključeni še na plinovodno in telekomunikacijska omrežje. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;

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

- v primeru, da potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;

- 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;

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

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

- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v območju OPPN, je dopuščeno zaščititi, predstavljati, 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;

– dopuščena je možnost dodatne izrabe obnovljivih virov energije (geotermalna, sončna in izkoriščanje padavinske vode v sanitarne namene) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

## 2. Kanalizacija

Javno kanalizacijsko omrežje na širšem obravnavanem območju je zgrajeno v mešanem sistemu, odpadne vode pa so prek centralnega kanalizacijskega sistema odvedene na centralno čistilno napravo Zalog. Odpadna komunalna in padavinska voda z območja OPPN bo odvajana v mešanem sistemu in bo navezana na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki poteka po obodnih cestah, in sicer po Oražnovi ulici ter Tržaški in Bleiweisovi cesti. Ponikanje na lokaciji je mogoče le v manjšem obsegu.

Obstoječi objekti na območju OPPN so že priključeni na javno kanalizacijsko omrežje. Zaradi gradnje novih objektov, predvidenih z OPPN, ter preobremenjenosti dela obstoječega kanalizacijskega omrežja je treba za odvajanje odpadne in padavinske vode s predmetnega območja zgraditi, prestaviti oziroma rekonstruirati naslednje javne kanale:

– kanala DN 500 in DN 600 mm v komunalnem koridorju na zahodni strani obstoječih objektov 27 in 5 in v dostopni cesti s Tržaške ceste, ki ju je treba v prvi fazi priključiti na obstoječi kanal DN 500/750 mm v Tržaški cesti, po rekonstrukciji kanala v Tržaški cesti pa navezati na rekonstruirani kanal DN 800 s potekom južno od obstoječega kanala DN 500/750 mm. Na predvidena kanala DN 500 in DN 600 mm je mogoče prevezati tudi obstoječe interne kanale objektov, ki bodo ohranjeni v območju,

– kanal DN 600 mm v komunalnem koridorju vzhodno od objektov 26 in 2, ki ga je treba priključiti na rekonstruirani kanal v Tržaški cesti z dimenzijo DN 900 mm. Na ta kanal je treba prevezati tudi obstoječe interne kanale objektov, ki bodo ohranjeni v območju,

– kanal DN 600 mm v novi Tobačni ulici, ki ga je treba priključiti na kanal DN 1100 mm v Bleiweisovi cesti. Na ta kanal je treba navezati tudi obstoječi kanal iz Rožne doline v liniji Rutarjeve ulice, obstoječa kanala z dimenzijo DN 300 mm na sedanji Tobačni ulici pa bosta ukinjena,

– kanal DN 500/750 mm v Tržaški cesti na odseku od križišča z Bleiweisovo cesto do križišča z Langusovo cesto, ki ga je treba nadomestiti s kanalom z dimenzijami DN 600 mm, DN 800 mm in DN 900 mm v južnem delu vozišča Tržaške ceste. Na območju podhoda pod Tržaško cesto je treba kanal prestaviti izven Tržaške ceste proti jugu.

Odvajanje odpadne padavinske vode z območja podhodov in s Tobačne ulice v delu, kjer poteka pod nivojem terena, bo urejeno preko javnih črpališč in navezano na sistem javne kanalizacije.

Interni kanal DN 300 mm za odvod padavinske vode z območja železniške proge na skrajnem severozahodnem delu območja bo prestavljen izven gabarita nove Tobačne ulice in navezan na kanal v Oražnovi ulici.

Priključevanje objektov je mogoče z direktnim priključkom samo za odtok s pritličij in nadstropij. Odtoki iz kleti so mogoči le prek črpališč.

Upoštevati je treba vsa določila veljavnih predpisov, ki urejajo odvajanje in čiščenje odpadne komunalne in padavinske vode.

Upoštevati je treba interni dokument JP Vodovod–Kanalizacija, d.o.o., »TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema«.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev objekta in predložiti projektno dokumentacijo.

Vsi predvideni posegi na kanalizacijskem omrežju, ki so potrebni zaradi ureditev, načrtovanih z OPPN, se izvajajo v skladu s projektno nalogo Ureditev vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje v območju Tobačne tovarne v Ljubljani – dopolnitev, Vodovod – Kanalizacija, d.o.o., št. 3106/1 K, februar 2008.

### 3. Vodovod

Obstoječi objekti na območju OPPN so že priključeni na javno vodovodno omrežje. Za oskrbo predvidenih objektov s pitno in sanitarno vodo je treba zgraditi novo oziroma rekonstruirati obstoječe javno vodovodno omrežje, ki bo oskrbovano iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana. Požarna voda bo delno zagotovljena iz javnega vodovodnega omrežja, gašenje bo mogoče iz javnega zunanjega hidrantnega omrežja ter iz internega zunanjega in internega notranjega hidrantnega omrežja.

Objekti bodo priključeni na javno vodovodno omrežje prek predvidenega sekundarnega vodovodnega omrežja. Znotraj območja novogradnje bo izvedeno interno zunanje hidrantno omrežje.

Za oskrbo z vodo sta predvideni gradnja in rekonstrukcija naslednjih vodovodov:

- gradnja vodovoda DN 200 mm v novi Tobačni ulici, ki bo na zahodu navezan na obnovljen primarni vodovod DN 400 mm v Oražnovi ulici in na vzhodu na primarni vodovod DN 400 mm. Na najnižjem mestu vodovoda je predviden objekt za praznjenje vodovoda z izpustom za praznjenje vodovoda v javno kanalizacijo prek javnega črpališča te ceste,

- gradnja vodovoda DN 150 mm v komunalnem koridorju na zahodni strani obstoječih objektov 27 in 5 in v dostopni cesti s Tržaške ceste, ki bo priključen na rekonstruirani vodovod DN 200 mm v Tržaški cesti,

- gradnja vodovoda DN 150 mm v komunalnem koridorju na vzhodni strani obstoječih objektov 26 in 2, ki bo priključen na rekonstruirani vodovod DN 200 mm v Tržaški cesti,

- rekonstrukcija vodovoda DN 200 mm v Bleiweisovi cesti od Tržaške ceste do nove Tobačne ulice,

- rekonstrukcija vodovoda DN 200 mm v Tržaški cesti od križišča z Bleiweisovo cesto do križišča z Oražnovo ulico. Na območju podhoda pod Tržaško cesto bo potek vodovoda višinsko prilagojen podhodu,

- rekonstrukcija vodovodov DN 200 mm v križišču Tržaške ceste ter Oražnove in Langusove ulice, DN 100 mm v Tržaški cesti ter DN 400 mm v Oražnovi oziroma Langusovi ulici.

Za nemoteno oskrbo širšega območja z vodo so načrtovani naslednji posegi na vodovodnem omrežju:

- obnova obstoječega vodovoda DN 400 mm v severnem delu Oražnove ulice po projektni nalogi za PGD in PZI: Obnova vodovoda in kanalizacije v Rožni dolini, št. projekta 2033V, 2724/1 K, JP Vodovod – Kanalizacija, maj 2003.

Na vodovodih je treba izvesti ustrezno število hidrantov.

Obstoječe vodovodno omrežje v Oražnovi ulici je treba ob njeni rekonstrukciji ustrezno varovati.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov morajo biti upoštevana vsa določila veljavnih predpisov in predvsem podzakonskih aktov, ki urejajo oskrbo z vodo.

Vodovod in pripadajoči objekti morajo biti izvedeni tudi v skladu z internim dokumentom JP Vodovod–Kanalizacija, d.o.o., »TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema«.

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev objektov in predložiti projektno dokumentacijo.

Vse predvidene posege na vodovodnem omrežju, ki so potrebni zaradi ureditev, načrtovanih z OPPN, je treba izvesti v skladu s projektno nalogo Ureditev vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje v območju Tobačne tovarne v Ljubljani, Vodovod – Kanalizacija, d.o.o., št. načrta: 2401 V, junij 2007.

### 4. Elektroenergetsko omrežje

Območje OPPN se bo z električno energijo oskrbovalo prek distribucijskega elektroenergetskega omrežja.

Za potrebe širšega območja mesta in območja OPPN je načrtovana gradnja nove RTP 110/20 kV Vrtača, katere komandni in stikalni del se izvedeta v delu prve, druge in tretje kletne etaže ob Bleiweisovi cesti, transformatorski del pa v prostorski enoti P3 na lokaciji obstoječe RP Vrtača, ki bo ukinjena. Transformatorski del bo izveden z zidanim objektom s tlorisnima dimenzijama 24 x 10 m in višino 8 m, v objektu pa bosta nameščena dva elektroenergetska transformatorja. Dostop do transformatorskega dela RTP bo z Bleiweisove ceste. Komandni in stikalni del RTP Vrtača ter transformatorski del RTP Vrtača so med seboj povezani s 110 kV in 20 kV kabli v pohodni kabelski kineti pod Bleiweisovo cesto. RTP Vrtača bo vključena v SN omrežje s 110 kV kabelsko povezavo po Bleiweisovi cesti do RTP Center oziroma načrtovane RTP Litostroj.

Za oskrbo območja OPPN z električno energijo je načrtovana gradnja:

– dveh distribucijskih transformatorskih postaj. Transformatorska postaja TP1 bo locirana v kleti ob Bleiweisovi cesti v sklopu komandnega in stikalnega dela RTP 110/20 kV Vrtača. Transformatorska postaja TP2 bo locirana v kleti objekta D ob novi Tobačni ulici. V objektu K je mogoče predvideti samostojno transformatorsko postajo. Za napajanje območja v času gradnje bosta izvedeni dve začasni transformatorski postaji, ki bosta locirani ob obstoječem objektu 2;

– kabelske kanalizacije vzporedno s Tržaško cesto južno od obstoječih objektov 27, 17 in 2 od Bleiweisove do Oražnove ulice, kabelske kanalizacije po Oražnovi ulici in kabelske kanalizacije po Kocenovi ulici do posameznih načrtovanih transformatorskih postaj oziroma TP Kocenova.

Pred začetkom gradnje je treba prestaviti obstoječi visokonapetostni kabel RP Vrtača – TP Kocenova – TP ŠN – TP Skapinova (VN veja 124) od Bleiweisove ceste do TP Kocenova. Trasa mora potekati v kabelski kanalizaciji.

Zaradi načrtovane gradnje v območju Tobačne tovarne je treba v skladu s predpisi odstraniti obstoječo transformatorsko postajo TP Tobačna tovarna.

Elektroenergetsko omrežje je treba izvesti v skladu z Idejno rešitvijo Elektroenergetsko napajanje območja nove Tobačne Ljubljana, popravek k projektu 52/07, Elektro Ljubljana d.d., št. projekta 02/08, januar 2008.

## 5. Vročevod

Območje OPPN se nahaja na vplivnem območju oskrbe sistema daljinskega ogrevanja. Na območju OPPN bodo nove stavbe in tiste rekonstruirane obstoječe stavbe, za katere obstaja tehnična možnost, priključene na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode.

Mesti priključitve na obstoječe glavno vročevodno omrežje, prek katerih bodo oskrbovane stavbe na območju OPPN, sta izvedeni ob stavbi Trg mladinskih delovnih brigad 7 (T503, DN 150) in na dvorišču stavb Vrtača 2 in 4 (T502, DN 150). Zmogljivost obstoječih glavnih vročevodov zadošča za priključitev in oskrbo stavb s toploto.

Za priključitev novo predvidenih in obstoječih stavb na vročevodno omrežje je treba izvesti priključne vročevode in glavna vročevoda:

– glavni vročevod DN 200-jug (1. faza) od Trga mladinskih delovnih brigad proti severu prek Tržaške ceste in v trasi komunalnega koridorja zahodno od obstoječih objektov 27 in 5 do vstopa v kletni del objektov,

– glavni vročevod DN 200-vzhod (2. faza) od obstoječega vročevoda DN 150, ki poteka po dvorišču objektov Vrtača 2 in Vrtača 4, ulici Vrtača in Levstikovi ulici prek Bleiweisove ceste do novega vročevoda DN 200 v območju.

Ukinitvev obstoječe plinske kotlovnice in odstranitev stavbe kotlovnice sta mogoči šele po zgraditvi vročevoda DN 200-jug (1. faza) in priključitvi obstoječih stavb, ki bodo oskrbovane prek skupne plinske kotlovnice, na sistem daljinskega ogrevanja.

Razvod glavnega vročevodnega omrežja v območju OPPN je treba izvesti deloma izven, deloma pa znotraj kleti v območju. Prek priključnih vročevodov je predvidena priključitev tako obstoječih kot tudi novih stavb.

Stavbe bodo priključene prek toplotnih postaj, ki jih je treba izvesti ločeno za stanovanjske in poslovne objekte oziroma ločeno za stanovanjski in poslovni del stavb. Za vsako stanovanjsko stavbo je predvidena samostojna toplotna postaja za ogrevanje, medtem ko je za pripravo tople sanitarne vode mogoče predvideti skupne toplotne postaje.

Načrtovane trasne poteke in dimenzije glavnega vročevodnega in priključnega omrežja znotraj območja OPPN ter tudi lociranje predvidenih toplotnih postaj je mogoče deloma prilagajati faznosti gradnje ali arhitekturnim rešitvam kletne ureditve. Vse trasne, lokacijske in dimenzijske spremembe mora pred izvedbo projektne dokumentacije potrditi oziroma z njimi soglašati JP Energetika Ljubljana, d.o.o.

Pri projektiranju glavnega vročevodnega omrežja in priključnih vročevodov za priključitev stavb na območju OPPN na vročevodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovo vročevodnega in plinovodnega omrežja za območje Tobačne tovarne v Ljubljani, Energetika Ljubljana, d.o.o., št. načrta R-80-D/2007, junij 2007, in njene dopolnitve.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedene v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 98/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o., Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem.

Za potrebe ogrevanja in hlajenja je dopuščena uporaba obnovljivih virov energije v skladu z veljavno zakonodajo.

## **6. Plinovod**

Predvideni in obstoječi objekti na območju OPPN so za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključeni na sistem zemeljskega plina – nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar. Obstoječe stavbe, ki so že priključene na plinovodno omrežje tudi za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode, bodo v primeru rekonstrukcij priključene na vročevodno omrežje, če obstajajo tehnične možnosti.

Glavni plinovod N18141 JE 200 mm, predviden za oskrbo obstoječih in novih stavb na območju OPPN, poteka v trasi komunalnega koridorja na zahodni strani obstoječih stavb 27 in 5 ter bo do stavbe 6 obnovljen po obstoječi trasi v dimenziji DN 100 100 mm. Obstoječi priključni plinovodi bodo ohranjeni oziroma po potrebi nadomeščeni, priključni plinovodi objektov, ki bodo zrušeni, pa bodo odstranjeni.

Ukinitev obstoječe plinske kotlovnice in odstranitev stavbe kotlovnice sta mogoči šele po zgraditvi vročevoda DN 200-jug (1. faza) in priključitvi obstoječih stavb, ki so oskrbovane prek skupne plinske kotlovnice, na sistem daljinskega ogrevanja.

V primeru izkazanih potreb bodo nove stavbe A, B, C, D, E, F in G priključene na sistem zemeljskega plina z navezavo na nov glavni plinovod N18141 DN 100 mm, ki bo zaključen z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi stavbe 6. Skupni notranji interni razvod bo nato potekal v kleti do posameznega objekta oziroma njegove omarice s plinsko zaporno pipo DN 50 v fasadi stavbe praviloma poleg vhoda v stavbo. Pri poteku plinske napeljave v kleti je treba posebej upoštevati zaščitne in varnostne ukrepe proti naletu vozil.

Poslovni in hotelski kompleks ob Bleiweisovi cesti bo v primeru izkazanih potreb po zemeljskem plinu lahko priključen neposredno na nov plinovod N18141 DN 100 mm.

Zaradi gradnje podhoda pod Tržaško cesto je treba na območju podhoda višinsko prilagoditi traso obstoječega glavnega plinovoda N18140 DN 300 mm.

Glavni plinovod N18130 JE 80 mm v Tobačni ulici je treba ob gradnji stavbe G ukiniti.

Pri projektiranju glavnega plinovodnega omrežja in priključnih plinovodov za priključitev stavb na območju OPPN na sistem zemeljskega plina je treba upoštevati Idejno zasnovo vročevodnega in plinovodnega omrežja za območje Tobačne tovarne v Ljubljani, Energetika Ljubljana, d.o.o., št. načrta R-80-D/2007, junij 2007, in njene dopolnitve

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedene v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 65/07), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 25/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o., Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.

## **7. Elektronsko komunikacijsko omrežje**

Za priključitev novih objektov na elektronsko komunikacijsko omrežje je treba izvesti novo kabelsko kanalizacijo, navezano na obstoječo kabelsko kanalizacijo Telekoma Slovenije v Bleiweisovi cesti. Trasa nove kabelske kanalizacije bo potekala južno od objekta 27 in v komunalnem koridorju zahodno od objektov 27 in 5 do kleti novih objektov.

Obstoječo kabelsko kanalizacijo ob Tržaški cesti je treba deloma ukiniti, kable pa uvleči v novo kabelsko kanalizacijo.

Obstoječi zemeljski kabel v Tobačni ulici je treba prestaviti v novo kabelsko kanalizacijo, ki bo potekala po Bleiweisovi cesti in novi Tobačni ulici.

Obstoječi zemeljski kabel, na katerega so vezani objekti ob Oražnovi ulici in poteka vzhodno od teh objektov, je treba prestaviti v novo kabelsko kanalizacijo, ki bo potekala po Oražnovi ulici.

Telekomunikacijsko omrežje je treba izvesti v skladu z Idejno zasnovo telekomunikacijskega omrežja za območje Tobačne tovarne v Ljubljani, Novera, d.o.o., št. načrta: 07-073-011, junij 2007.

## **8. Javna razsvetljava**

Vse površine javnega dobra je treba razsvetliti s sistemom javne razsvetljave. Razsvetljava ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

Nova javna razsvetljava bo izvedena v Oražnovi ulici, novi Tobačni ulici in v podhodih. Obstoječo javno razsvetljava Bleiweisove in Tržaške ceste je treba smiselno prilagoditi. Z novo javno razsvetljava in semaforizacijo bo opremljeno novo križišče Tobačne ulice in Bleiweisove ceste v obeh fazah. Semaforiziran bo prehod za pešce čez Bleiweisovo cesto v podaljšku Levstikove ulice.

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

Površine v javni rabi v območju OPPN bodo osvetljene s sistemom javne razsvetljave.

Omrežje javne razsvetljave je treba izvesti v skladu z Idejno zasnovo javne razsvetljave za območje Tobačne tovarne v Ljubljani, JRS, d.o.o., št. načrta: 06-30-1994/2064, maj 2007.

Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.16. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

## **X. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev**

### **25. člen**

#### **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

Tlorisni gabariti »podstavkov«:

– dopuščeno je horizontalno odstopanje gabaritov »podstavkov« do največ  $\pm 0,50$  m. Dopuščeno je tudi horizontalno odstopanje za največ  $-4,00$  m na 30-odstotnem deležu celotnega oboda

objekta. Oblikovni poudarki na fasadi lahko od tlorisnih gabaritov, določenih v odloku, odstopajo do +0,60 m.

Tlorisni gabariti stolpnic:

- zunanji fasadi stolpnic morata slediti gabaritu »podstavkov«,
- dopuščeno je odstopanje gabaritov stolpnic  $\pm 0,50$  m,
- balkoni, lože lahko odstopajo od tlorisnih gabaritov stolpnice za +2,00 m na največ 30% dolžine fasade,
- oblikovni poudarki na fasadi lahko od tlorisnih gabaritov, določenih v odloku, odstopajo za največ +0,60 m.

Tlorisni gabariti objekta K:

- od vzhodnega roba objekta je odstopanje dopuščeno v pritličju in mezaninu za največ –2,00 m na 25-odstotnem deležu dolžine,
- od severnega in južnega roba objekta je dopustno odstopanje največ  $\pm 0,50$  m po celotni površini, v pritličju in mezaninu je dopustno horizontalno odstopanje največ –5,00 m,
- od zahodnega roba objekta je dopustno odstopanje največ  $\pm 1,00$  m.

Tlorisni gabariti kletnih etaž in pozicije uvozov:

- dovoljena je sprememba pozicije in tlorisnih gabaritov kletnih etaž in RTP, če ne posegajo v trase komunalnih vodov,
- dovoljene so spremembe pozicij uvozov v kletne etaže z napajalne ceste C6,
- dovoljene so spremembe pozicij in število požarnih izhodov iz kletnih etaž.

Višinski gabariti »podstavkov«:

- v delu etaž so lahko izvedene galerije oziroma mezanini,
- višinsko odstopanje je dopuščeno za največ –1,50 m,
- naklon strehe je lahko do 9%. Naklon venca mora potekati skladno z naklonom, prikazanim v grafičnem delu.

Višinski gabariti stolpnic:

- nad največjo višino, ki je določena z najvišjo točko zgornje kote strešne konstrukcije objekta, je dovoljena le izvedba tehničnih naprav, strojnih inštalacij, telekomunikacijskih naprav in zaščitne ograje, ki mora biti od roba umaknjena najmanj 1,50 m.

Višinski gabarit objekta K:

- največja višina objekta je določena z najvišjo točko venca objekta, nad to višino je dovoljena le izvedba tehničnih naprav, strojnih inštalacij, telekomunikacijskih naprav in zaščitne ograje, ki mora biti od roba umaknjena najmanj 1,50 m,
- dopustno odstopanje največjega višinskega gabarita objekta K je –1,00 m,
- višina kote pritličja je v OPPN idejna, projektno naj bo prilagojena nivoju Bleiweisove ceste in objektu št. 27,
- dopustno odstopanje največjega višinskega gabarita podstavka objekta K je  $\pm 0,60$  m,
- število etaž je lahko manjše glede na etažno višino nadstropij.

Višinska regulacija terena:

- višinska regulacija terena je lahko prilagojena projektnim rešitvam prometne in komunalne infrastrukture in rešitvam arhitekture,

– kota T1 »Tobačni trg« je lahko prilagojena potrebam konstrukcije kletnih etaž, dopuščeno je odstopanje kote  $\pm 0,50$  m,

Kapacitete:

– dopuščeno je povečanje števila stanovanjskih enot do 700 ob pogoju, da so zagotovljeni ustrezno število parkirnih mest, ustrezne površine zunanjih zelenih površin in površin za igro otrok, ustrezne potrebe glede vrtca ipd.

Komunalni vodi, objekti in naprave:

– dopuščene so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora, če so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

Dovoljene so prilagoditve intervencijskih poti tehničnim rešitvam.

## **XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

### **26. člen**

#### **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

V območju OPPN je treba zagotoviti geotehnični nadzor in reden nadzor stanja obstoječih objektov zaradi gradbenih posegov v njihovi bližini.

Območje gradbišča ne sme posegati na zemljišča izven območja OPPN z izjemo začasnega sidranja zaščite gradbene jame v primeru, da je pridobljeno soglasje.

V času gradnje mora biti omogočeno nemoteno delovanje sosednjih objektov.

Sočasno z gradnjo objektov mora biti zagotovljena prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje obstoječih objektov v času gradnje in po njej.

Pri gradnji novih objektov v prostorski enoti P1 je obvezno treba izvesti ukrepe za zavarovanje sosednjih objektov in območja. Ukrepi za posamezno fazo gradnje morajo zajemati varovanje izkopov za gradbeno jamo in preprečitev izliva podtalnice vanjo. Projektna dokumentacija za potrebne ukrepe mora biti izdelana na podlagi geomehanskega in hidrogeološkega poročila.

Pri izvedbi zaščitne konstrukcije gradbene jame s sidranjem ni dovoljeno posegati v obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode.

Morebitne poškodbe okoliških objektov in naprav, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja.

### **27. člen**

#### **(pogodba o opremljanju)**

Gradnjo komunalne opreme iz programa opremljanja lahko Mestna občina Ljubljana s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku.

Investitor, ki pristopi k pogodbi o opremljanju, v skladu s programom opremljanja zgradi vso načrtovano komunalno opremo in pridobi potrebna zemljišča in to neodplačno prenese na Mestno občino Ljubljana.

### **28. člen**

#### **(program opremljanja)**

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Tobačne tovarne, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6241 v avgustu 2009.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

– skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so 14.777.189,11 EUR;

– obračunski stroški za novo komunalno opremo so skupni stroški gradnje nove komunalne opreme (14.777.189,11 EUR) zmanjšani za druge vire financiranja (1.117.465,04 EUR). Obračunski stroški za novo komunalno opremo so 13.659.724,07 EUR, od tega za nove objekte na območju OPPN 13.514.496,06 EUR in za obstoječe objekte z oznako 2, 5, 6, 9 in 27 145.228,01 EUR;

– obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo za nove objekte na območju OPPN so 3.151.223,26 EUR;

– obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo ter so 16.810.947,33 EUR, od tega za nove objekte na območju OPPN 16.665.719,32 EUR in za obstoječe objekte z oznako 2, 5, 6, 9 in 27 145.228,01 EUR;

– obračunski stroški komunalne opreme za nove objekte na območju OPPN, preračunani na m<sup>2</sup> parcele, so 428,14 EUR/m<sup>2</sup> (od tega 346,79 EUR/m<sup>2</sup> za novo komunalno opremo in 81,35 EUR/m<sup>2</sup> za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za nove objekte na območju OPPN, preračunani na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, so 109,69 EUR/m<sup>2</sup> (od tega 87,66 EUR/m<sup>2</sup> za novo komunalno opremo in 22,03 EUR/m<sup>2</sup> za obstoječo komunalno opremo). Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;

– obračunski stroški za vročevodno omrežje za obstoječe objekte z oznako 2, 5, 6, 9 in 27, preračunani na m<sup>2</sup> parcele, so 16,18 EUR/m<sup>2</sup> (od tega 16,18 EUR/m<sup>2</sup> za novo komunalno opremo in 0,00 EUR/m<sup>2</sup> za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški za vročevodno omrežje za obstoječe objekte z oznako 2, 5, 6, 9 in 27, preračunani na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, so 6,86 EUR/m<sup>2</sup> (od tega 6,86 EUR/m<sup>2</sup> za novo komunalno opremo in 0,00 EUR/m<sup>2</sup> za obstoječo komunalno opremo);

– obračunska območja za vso novo komunalno opremo razen za vročevodno omrežje so enaka parcelam novih objektov na območju OPPN. Obračunska območja za novo vročevodno omrežje so enaka parcelam novih objektov na območju OPPN in parcelam obstoječih objektov z oznako 2, 5, 6, 9 in 27. Površine parcel obstoječih objektov so določene računsko in so razvidne iz programa opremljanja;

– obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 7. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 7 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;

– podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3: 0,7. Faktor dejavnosti za nove objekte na območju OPPN je 1. Faktor dejavnosti za obstoječe objekte z oznako 2, 5, 6, 9 in 27 je 1,3. Za kletne etaže namenjene parkiranju in servisnim prostorom se upošteva faktor dejavnosti 0,7, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni;

– v vseh stroških je vključen DDV;

– za indeksiranje stroškov je treba uporabiti povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja;

– če bodo neto tlorisne površine objektov večje oziroma manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja;

– pri odmeri komunalnega prispevka je treba upoštevati zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev, pri čemer je treba upoštevati računsko določene površine parcel iz programa opremljanja. Če se bo komunalni

prispevek odmeril ločeno za posamezne nove objekte na območju OPPN, se pri zmanjšanju komunalnega prispevka upoštevajo samo tisti odstranjeni objekti oziroma deli objektov, ki ležijo znotraj parcele novega objekta;

– pri odmeri komunalnega prispevka za vročevodno omrežje za obstoječe objekte z oznako 2, 5, 6, 9 in 27 je treba upoštevati računsko določene površine parcel in neto tlorisne površine iz programa opremljanja;

– če se bodo obstoječim objektom na območju OPPN povečale neto tlorisne površine, so obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, 76,62 EUR/m<sup>2</sup>. Obračunski stroški po posamezni komunalni opremi so v programu opremljanja;

– če se bodo obstoječi objekti na območju OPPN razen objektov z oznako 2, 5, 6, 9 in 27 na novo priključili na komunalno opremo, so obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> parcele, 89,46 EUR/m<sup>2</sup> in obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, 76,62 EUR/m<sup>2</sup>. Obračunski stroški po posamezni komunalni opremi so v programu opremljanja;

– če se bodo obstoječi objekti z oznako 2, 5, 6, 9 in 27 na novo priključili na komunalno opremo razen na vročevodno omrežje, so obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> parcele, 75,70 EUR/m<sup>2</sup> in obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, 71,09 EUR/m<sup>2</sup>. Obračunski stroški po posamezni komunalni opremi so v programu opremljanja.

## **XII. KONČNE DOLOČBE**

### **29. člen**

#### **(prenehanje veljavnosti)**

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila:

– Odloka o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V2 Trnovo – Tržaška cesta (Uradni list SRS, št. 6/88 in 18/88, ter Uradni list RS, št. 40/92, 5/93, 11/95, 40/97, 52/97, 65/98, 60/99, 63/99, 60/01, 85/02 – odl. US, 89/02, 79/04, 98/08 in 54/09),

– Odloka o sprejemu spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za del območja VI-6 Centralna tehnična knjižnica in II. faza gradbenega oddelka FAGG (Uradni list SRS, št. 1/81),

– Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču (Uradni list SRS, št. 13/88 in Uradni list RS, št. 21/90, 16/91, 35/92, 15/93, 61/94, 34/96, 22/98, 68/99, 77/02, 69/03, 19/07, 95/07, 57/08, 98/08, 110/08),

– Odloka o sprejemu zazidalnega načrta za zazidalni otok VS-5 Rožna dolina in del VS-6 – Vič (Uradni list SRS, št. 32/84), v delih, ki se nanašajo na območje OPPN.

### **30. člen**

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

Po izvedbi z OPPN predvidene ureditve so v območju OPPN dopuščena redna in investicijsko-vzdrževalna dela ter spremembe namembnosti skladno z določbami 2. in 9. člena tega odloka.

### **31. člen**

#### **(vpogled OPPN)**

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, oddelku, pristojnem za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana – Izpostava Vič - Rudnik,
- Upravni enoti Ljubljana – Izpostava Center,
- Četrtni skupnosti Vič in

– Četrtni skupnosti Center.

**32. člen**  
**(uveljavitev)**

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

Št. 3505-8/2006-104

Ljubljana, dne 19. oktobra 2009

Župan

Mestne občine Ljubljana

Zoran Janković l.r.