



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: 3505-26/2008-42
Datum: 28. 10. 2009

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
M E S T N I S V E T

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

PRIPRAVIL: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana, Oddelek za urejanje
prostora in Oddelek za ravnanje z nepremičninami

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za del območja urejanja CI 5/6 Rog

POROČEVALCI: Načelnik Oddelka za urejanje prostora
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovo
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.
Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Simona Remih, univ. dipl. kom.

PRISTOJNO DELOVNO Odbor za urejanje prostora in urbanizem
TELO:

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem
podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja CI 5/6 Rog.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- dopolnjen osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. 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 seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja CI 5/6 Rog

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja urejanja CI 5/6 Rog (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

- območje OPPN,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in varstvo naravnih virov ter ohranjanja 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,
- program opremljanja,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen
(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

Ta odlok določa prostorske ureditve v območju OPPN, pogoje za odstranitev obstoječih objektov in gradnjo novih objektov, ureditev pripadajočih zunanjih površin, pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske ter druge javne gospodarske infrastrukture.

3. člen
(sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- | | | |
|-----|-------------------------------|------------|
| 1. | Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1 | Izsek iz dolgoročnega plana | M 1 : 5000 |
| 1.2 | Izsek iz srednjeročnega plana | M 1 : 5000 |

2.	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	
2.1	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1 : 1000
3.	Načrt območja OPPN z načrtom parcelacije	
3.1	Katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1 : 500
3.2	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1 : 500
3.3	Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč	M 1 : 500
3.4	Načrt zakoličbe	M 1 : 500
3.5	Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru in javni rabi	M 1 : 1000
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Ureditvena situacija - nivo terena	M 1 : 500
4.2	Ureditvena situacija - nivo strehe	M 1 : 500
4.3	Ureditvena situacija - nivo kleti	M 1 : 500
4.4	Značilni prerezi	M 1 : 500
4.5	Prikaz objektov za odstranitev	M 1 : 500
4.6	Prometna ureditev in načrt intervencijskih poti	M 1 : 500
4.7	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1 : 1000

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

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

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo projektivno podjetje Mexican and slovenian architects s.l.p., Rosello 201, 5, 1, Barcelona, pod številko projekta:, v mesecu septembru 2009.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN obsega del območja urejanja CI 5/6 Rog. Vključuje objekte nekdanje tovarne Rog, jugovzhodni del Petkovškovega nabrežja ter stanovanjsko-poslovne objekte ob Rozmanovi ulici ter Trubarjevi cesti. Območje obdajajo Trubarjeva cesta na severu, Rozmanova ulica na vzhodu, Ljublanica na jugozahodu ter zemljišče Pollakove vile na severozahodu. Površina območja OPPN je 1ha 78ar 62m².

Območje OPPN se nahaja v katastrski občini Tabor. Obsega zemljišča oziroma dele zemljišč z naslednjimi parc. št.: *38/1, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657, 3658, 3659, 3660, 3661, 3662, 3663, 3664, 3665, 3666, 3667, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3682, 3683, 3684, 3685, 3686, 3687, 3688, 3845 del.

2. Meja

Na severni strani meja območja poteka po južnem robu pločnika - gradbeni črti Trubarjeve ceste (zemljišče parc. št. 3778), na jugozahodni strani poteka po meji zemljišč parc. št. 3642 in parc. št. 3652, nadaljuje po meji zemljišč parc. št. 3643, 3644 ter 3656 in parc. št. 3652, 3655 ter 3653, doseže Petkovškovo nabrežje, teče po severnem robu rečne brežine do Šempetrskega mostu, kjer se lomi in nadaljuje po zahodnem robu pločnika - gradbeni črti Rozmanove ulice (zemljišče parc. št. 3828), vse do sečišča z mejo na Trubarjevi cesti.

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

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnih načrtov 1.1 "Izsek iz dolgoročnega plana", 1.2 "Izsek iz srednjeročnega plana", 3.1 "Katastrski načrt s prikazom območja OPPN" in 3.2 "Geodetski načrt s prikazom območja OPPN".

Načrt parcelacije je razviden iz grafičnih načrtov: 3.3 "Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč" in 3.4 "Načrt zakoličbe".

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora)

Načrtovana nova ureditev omogoča obnovitev poslopja tovarne Rog, ureditev celotnega območja OPPN s čemer bo območje dobilo novo vrednost z dejavnostmi kulturnega, poslovnega in bivalnega značaja. Ustvarjena bo nova kakovostna kulturno-umetniška entiteta mednarodnega značaja ter sodobno bivanjsko okolje ob starem jedru mesta.

Območje bo imelo vlogo povezovalnega člena med velikim srednješolskim centrom in Akademijami ter mestnim središčem preko Šempetrskega in novega mostu pri "Cukrarni". Preko Trubarjeve ceste in Petkovškovega nabrežja, ki sta pomembni peš in kolesarski smeri, se območje navezuje na historično območje ožjega mestnega središča.

Skozi območje potekajo peš in kolesarske površine, ki povezujejo Trubarjevo cesto, Rozmanovo ulico in Petkovškovo nabrežje.

Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta: 2.1 "Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora".

8. člen

(dopustni posegi)

V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- vzdrževanje objektov,
- rekonstrukcije in spremembe namembnosti obstoječih objektov,
- gradnja novih objektov,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov,
- urejanje utrjenih in zelenih površin.

9. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

Območje OPPN je razdeljeno na devet prostorskih enot:

- P1, P2, P3, P4, P5, P6 - površine, namenjene gradnji objektov in pripadajočim ureditvam,
- P7 - površine, namenjene gradnji podzemne garaže in zunanjim ureditvam,
- C1 - odsek Petkovškovega nabrežja,
- C2 - peš pot na zahodnem robu območja OPPN.

Členitev območja na prostorske enote je razvidna iz grafičnih načrtov 3.1 "Katastrski načrt s prikazom območja OPPN" in 3.2 "Geodetski načrt s prikazom območja OPPN".

1. Namembnost

Prostorska enota P1

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe: le samostojne prodajalne in butiki, prodajne galerije,
- 12302 Sejemske dvorane, razstavišča,
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti: le avtopralnice, fotokopirnice, fotostudii,
- 12420 Garažne stavbe (razen gasilskih domov),
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: le kinodvorane, koncertne dvorane, gledališča in podobno, dvorane za družabne prireditve,
- 12620 Muzeji in knjižnice: (razen muzejev),
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: le stavbe za visokošolsko in univerzitetno izobraževanje, stavbe za znanstvenoraziskovalno delo, raziskovalni laboratoriji.

Dopustne so tudi storitvene dejavnosti sodobne info, video ali audio tehnologije ter umetniški ateljeji in delavnice. Gostinski in trgovski program je dopusten le v pritličju in 1. nadstropju obstoječega tovarniškega poslopja. Garaže so dopustne le v kletnih etažah, avtopralnice le v prvi kletni etaži.

Prostorska enota P2

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: le mladinska prenočišča ter druge gostinske stavbe za nastanitev, ki niso razvrščene drugje,
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe (razen gasilskih domov).

Garaže so dopustne le v kletnih etažah, avtopralnice le v prvi kletni etaži.

Prostorska enota P3

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 121 Gostinske stavbe (razen bari, bifeji),
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (razen avtopralnice).

Nestanovanjske dejavnosti so dopustne le v pritličju.

Prostorske enote P4, P5 in P6

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe,

- 121 Gostinske stavbe (razen bari, bifeji),
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe (razen gasilskih domov),
- 21120 Lokalne ceste in javne poti: le peš poti in cone za pešce.

Nestanovanjske dejavnosti so dopustne le v pritličju. Garaže so dopustne le v kletnih etažah, avtopralnice le v prvi kletni etaži.

Prostorska enota P7

- 12420 Garažne stavbe (razen gasilskih domov),
- 24122 Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine).

Garaže in avtopralnice so dopustne le v kletnih etažah.

Prostorska enota C1

- 21120 Lokalne ceste in javne poti: le ulice in drevoredi v varovalnem pasu cest, peš poti in cone za pešce, kolesarske steze, cestni priključki in križišča, pristopi do objektov in zemljišč, funkcionalne prometne površine ob objektih in podobno, prometna signalizacija in prometna oprema.

Prostorska enota C2

- 21120 Lokalne ceste in javne poti: le peš poti in cone za pešce, kolesarske steze, pristopi do objektov in zemljišč, funkcionalne prometne površine ob objektih in podobno.

2. Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

V prostorskih enotah P1, P2, P4, P5, P6, P7 in C2 je treba v kletnih etažah urediti skupno podzemno garažo.

Prostorska enota P1

Obstoječe tovarniško poslopje je dopustno rekonstruirati. Ob tovarniškem poslopju je, v celotni dolžini, predvidena prizidava vmesnega, višjega, komunikacijskega trakta in severovzhodnega, nižjega trakta.

Prostorska enota P2

Dopustna je gradnja novega objekta. Prve etaže morajo biti od Trubarjeve ceste odmaknjene vsaj 4 m, v tem delu se uredi ploščad pred vhodom v objekt in pas za kratkotrajno parkiranje. Med ploščadjo in previsnimi etažami objekta mora biti minimalno 3,40 m svetle višine. Nivo pritličja objekta se lahko prilagaja padcu terena, kjer višina dovoljuje, pa se lahko interpolira mezanin.

Prostorska enota P3

Obstoječi objekt - "Wratschova hiša" (Petkovškovo nabrežje 67) - je treba ohraniti, razen pritličnega prizidka na severni strani, ter urediti notranje dvorišče. Dopustna je rekonstrukcija, ki ohranja zunanjo lupino objekta. Prizidek je dopustno odstraniti, po odstranitvi pa na severni strani prizidati objekt v celotni dolžini "Wratschove hiše".

Prostorska enota P4

Dopustna je gradnja novega večetažnega objekta. Nivo pritličja se prilagaja padcu terena Rozmanove ulice, tako da sta lahko pritličji severnega in južnega trakta na različnih nivojih. Na severni in južni strani prostorske enote je treba urediti pasaži - javno dostopni povezavi notranjosti kareja z Rozmanovo ulico.

Prostorska enota P5

Dopustna je gradnja novega večetažnega objekta. Prve etaže morajo biti od Trubarjeve ceste odmaknjene toliko, da so v isti liniji kot prve etaže objekta v prostorski enoti P2. V tem delu se uredi ploščad pred vhodom v objekt. Med ploščadjo in previsnimi etažami objekta mora biti minimalno 3,40 m svetle višine. Na vzhodni strani prostorske enote je treba urediti pasažo - javno dostopno povezavo notranjosti kareja s Trubarjevo cesto.

Prostorska enota P6

Dopustna je gradnja novih večetažnih objektov. Prve etaže morajo biti od Trubarjeve ceste odmaknjene toliko, da so v isti liniji kot prve etaže objekta v prostorski enoti P2. V tem delu se uredi ploščad pred vhodom v objekt. Med ploščadjo in previsnimi etažami objekta mora biti minimalno 3,40 m svetle višine. Na zahodni in na južni strani prostorske enote je treba urediti pasaži - javno dostopni povezavi notranjosti kareja s Trubarjevo cesto oz. z Rozmanovo ulico.

Prostorska enota P7

V prostorski enoti je treba, na nivoju terena, urediti tlakovano ploščad in zelene površine. Na zelenih površinah je treba urediti otroško igrišče v velikosti cca. 200 m². Na jugovzhodni strani prostorske enote so, iz prostorske enote C1, predvideni: stopnišče na ploščad ob obstoječem tovarniškem poslopju, klančina v podzemno garažo in, na vzhodni strani, ob prostorski enoti P3, klančina na ploščad za kolesarje in funkcionalno ovirane ljudi. Klančina je lahko izvedena z naklonom največ 6,5 % in širino najmanj 1,20 m.

Prostorska enota C1

Petkovškovo nabrežje se uredi kot javna tlakovana ploščad, od obstoječega tovarniškega poslopja do brežine nad reko. Nivo tlaka ob tovarniškem poslopju je dopustno znižati za največ 40 cm. Ob brežini je treba urediti drevored. Dopustne so ureditve razgledišč ter posegi, ki omogočajo ureditve v rečnih brežinah (pristani; utrjene terase na brežinah, namenjene posedanju; vstopno izstopna mesta; ipd.) Ureditve ne smejo zakriti pogleda na vodno površino.

Prostorska enota C2

Na zahodni strani območja OPPN je treba izvesti javno pot, povezavo med Trubarjevo cesto in Petkovškovim nabrežjem.

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnih načrtov: 4.1 "Ureditvena situacija - nivo terena", 4.2 "Ureditvena situacija - nivo strehe", 4.3 "Ureditvena situacija - nivo kleti" in 4.4 "Značilni prerezi".

10. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

V območju OPPN je dovoljena postavitve naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- začasni objekti: odprti sezonski gostinski vrtovi (brez nadstreškov in ograj), oder z nadstreškom, začasna tribuna za gledalce na prostem;
- spominska obeležja: spominske plošče;
- urbana oprema: javna kolesarnica z nadstreškom, javna telefonska govorilnica, transparent, skulpture in druge prostorske inštalacije, otroško igrišče.

11. člen **(pogoji za oblikovanje objektov)**

Prostorska enota P1

Obstoječe tovarniško poslopje se prenovi v prvotni podobi, skladno s pogoji pristojne službe za varstvo kulturne dediščine. Nivo pritličja na južni strani poslopja mora biti enak nivoju Petkovškovega nabrežja. S Petkovškovega nabrežja je treba urediti nove vhode - glavni vhod v poslopje, postavljen nasproti vходу na severni strani ter vhode v posamezne lokale. Streho nižjega trakta poslopja, ob Petkovškovem nabrežju, se uredi kot teraso.

Fasada vmesnega komunikacijskega trakta mora biti sestavljena pretežno iz prosojnih ali polprosojnih steklenih plošč, v kombinaciji z lahkimi polnili.

Severovzhodni trakt mora biti zenitalno osvetljen. Obod trakta (SZ, SV in V fasada) je do višine 2,40 m nad koto terena prosojen - steklen, nad to višino pa obložen z neprosojno fasadno oblogo. Višina venca mora biti enaka višini venca razširjenega pritličja objekta v prostorski enoti P2.

Prostorska enota P2

Oblikovanje razširjenega pritličja objekta mora biti enako oblikovanju severovzhodnega trakta objekta v P1: enaka višina venca, enako oblikovanje fasad - obod pritlične etaže do višine 3,40 m nad koto terena ploščadi pri Trubarjevi cesti je prosojen, od te višine do venca pa obložen z enako neprosojno fasadno oblogo kot severovzhodni trakt objekta v P1. Nadstropne etaže visokega dela objekta naj se oblikovno ločijo od razširjenega pritličja, 1. nadstropje naj oblikuje cezuro med tema deloma objekta - fasade 1. nadstropja naj bodo prosojne, od linij nadstropnih fasad umaknjene proti notranjosti objekta.

Prostorska enota P3

Obstoječo "Wratschovo hišo" se prenovi skladno s pogoji pristojne službe za varstvo kulturne dediščine. Obvezna je postavitev vzhodne in zahodne fasade prizidka v linijo obstoječih fasad. Severna fasada prizidka naj bo prosojna, streha ravna.

Prostorska enota P4

Objekt je sestavljen iz dveh lamel, vzporednih z Rozmanovo ulico, med katerima so umeščene vertikalne komunikacije ter zračni zeleni pas. Zaradi različnih nivojev pritličij se uredita stranska vhoda na severni in na južni strani. Obvezno je upoštevanje obstoječe gradbene linije objektov ob Rozmanovi ulici. Pritlična etaža je lahko pretežno prosojna, ob Rozmanovi ulici ter ob pasažah na severni in južni strani mora biti obdana z oblogo iz kamna ali umetnega kamna. Zgornji dve etaži morata biti deloma zamaknjeni, bogato členjeni s terasami in oblikovani iz steklenih ali lahkih elementov.

Prostorski enoti P5 in P6

Objekti morajo biti postavljeni na linijo obstoječih gradbenih linij uličnih fasad, razen pritličij ob Trubarjevi cesti, ki morajo biti v isti liniji kot pritličje predvidenega objekta v prostorski

enoti P2. Deli objektov na uličnih straneh so nižji, deli objektov proti notranjosti območja OPPN pa višji. Na strehi so dopustne terase. Ulične fasade pritličnih etaž morajo biti obložene z naravnim ali umetnim kamnom.

12. člen **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

V postopku za izdajo gradbenega dovoljenja je treba izdelati načrt zunanje ureditve.

V načrtih zunanjih ureditev je treba v prostorskih enotah P1 - P7 enotno oblikovati naslednje elemente:

- klopi, smetnjake, obvestilne table, orientacijske usmerjevalne table z enotno grafiko in druge elemente mestne parterne opreme,
- drogove za zastave,
- ograje, parapetne zidove,
- stojala za kolesa (pokrita in nepokrita),
- zunanjo razsvetljavo, vključno z razsvetljavo objektov.

Vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem. Tlakovane površine morajo biti enotno oblikovane, tako da se med njimi, kljub časovno zamaknjeni izvedbi, vzpostavi zvezno prehajanje in enovit izgled. Pri izvedbi tlakov, izboru opreme in drugih ureditev je treba uporabiti kakovostne, trajne materiale in oblikovanje prilagoditi javni rabi in enostavnemu vzdrževanju. Ozelenjene zunanje površine morajo imeti najmanj 1,00 m debelo plast zemlje, za zasaditev dreves.

Pri oblikovanju tlakovanja javnih površin, ki predstavljajo del kontinuitete mestnega prostora, je obvezna uporaba gradiv in oblikovanje, ki je v skladu njihovo celovito zasnovo na mestni ravni (Petkovškovo nabrežje, Trubarjeva cesta).

Prostorski enoti P1 in P2

Tlak in zarobe morajo biti iz naravnega kamna, enakega kot na vseh tlakovanih površinah območja prostorskih enot P1, P2, P4, P5, P6 in P7.

Prostorska enota P3

Notranji atrij se uredi skladno s pogoji pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

Prostorska enota P4

Pasaži za pešce in kolesarje, na severni in južni strani prostorske enote, se tlakujeta s ploščami iz naravnega kamna, enakega kot na vseh tlakovanih površinah območja prostorskih enot P1, P2, P4, P5, P6 in P7. Zelena površina na zahodni strani, med stavbno linijo in prostorsko enoto P7, se zasadi z nizkim grmičevjem. Zelena površina med stavbnima lamelama se zasadi z drevesi enake kakovosti kot v notranjosti območja in z ovijalkami.

Prostorski enoti P5 in P6

Pasaže za pešce in kolesarje se tlakuje s ploščami iz naravnega kamna, enakega kot na vseh tlakovanih površinah območja prostorskih enot P1, P2, P4, P5, P6 in P7. Zelene površine se zasadi z nizkim grmičevjem.

Prostorska enota P7

Zunanje površine so travnate, utrjene travnate na stezah - povezavah proti pasažam - in posebej urejene na prostorih zunanjih manifestacij sodobne likovne umetnosti. Vse utrjene površine se tlakuje s ploščami iz naravnega kamna, enakega kot na vseh tlakovanih površinah območja prostorskih enot P1, P2, P4, P5, P6 in P7. Na zelenih površinah bo posajeno srednjeraso drevje nad podzemno garažo in grmičevje v pasu ob stanovanjskih objektih v prostorskih enotah P4, P5 in P6.

Prostorski enoti C1 in C2

Celotna površina C1 in C2 mora biti tlakovana, oblikovanje - tlak in mikrourbana oprema - mora biti skladno z ureditvijo celotnega Petkovškovega nabrežja. Drevesa morajo biti zasajena v drevesnih otokih, prekritih s kovinskimi mrežami. Na robu prostorske enote C1, ob brežini, bo zaščitna ograja in živa meja. V tlaku bodo v isti višini označene kolesarske steze in uvoz do uvozno-izvozne klančine v podzemno garažo.

Zunanje ureditve so razvidne iz grafičnih načrtov: 4.1 "Ureditvena situacija - nivo terena" in 4.2 "Ureditvena situacija - nivo strehe".

13. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti

Prostorska enota P1 - novi objekt:

- pritličje: 20,2 m x 124,7 m na JZ strani in 112,3 m na SV strani
- tipična etaža del P+3: 4,8 m x 124,7 m na JZ strani in 121,9 m na SV strani
- tipična etaža del P+1: 15,5 m x 121,9 m na JZ strani in 112,3 m na SV strani

Prostorska enota P2:

- pritličje: 18,3 m x 27,0 m x 37,9 m x 42,6 m (stik s objektom prostorske enote P1)
- tipična etaža: 20,5 m x 16,8 m x 33,5 m x 26,9 m

Prostorska enota P3 - novi objekt:

- pritličje: 8,7 m / 18,2 m / 10,4 m x 5,0 m x 37,2 m

Prostorska enota P4:

- pritličje: 26,1 m x 49,8 m x 52,3 m x 26,3 m
- tipična etaža: 26,1 m x 49,8 m x 52,3 m x 26,2 m

Prostorska enota P5:

- pritličje: 25,8 m x 14,7 m x 26,7 m x 14,6 m
- tipična etaža : 25,5 m x 18,0 m x 26,7 m x 18,2 m

Prostorska enota P6:

- pritličje: 37,0 m x 24,3 m x 36,8 m x 27,1 m
- tipična etaža: 37,0 m x 28,2 m x 36,8 m x 30,8 m

Skupne etaže prostorskih enot:

- kleti: 130,2 m x 39,6 m x 129,8 m x 91,0 m x 38,9 m x 38,4 m x 14,9 m x 19,5 m

2. Višinski gabariti

Skupno podzemno garažo v prostorskih enotah P1, P2, P4, P5, P6, P7 in C2 je dopustno izvesti v največ treh kletnih etažah.

Prostorska enota P1:

- novi objekt - vmesni, višji trakt:
 - etažnost: P+3
 - višinski gabariti: 19,0 m (streha)
- novi objekt - severovzhodni, nižji trakt:
 - etažnost: P
 - višinski gabariti: 5,8 m (strešni venec)

Prostorska enota P2:

- visoki objekt:
 - etažnost: P+9
 - višinski gabariti: 40,8 m (strešni venec)
- nizki razširjeni objekt
 - etažnost: P+1
 - višinski gabariti: 5,8 m (strešni venec)

Prostorska enota P3:

- etažnost: P
- višinski gabariti: 5,0 m (strešni venec)

Prostorska enota P4:

- vzhodni trakt ob Rozmanovi ulici:
 - etažnost: P+5
 - višinski gabariti: 26,5 m (strešni venec)
- zahodni trakt:
 - etažnost: P+6
 - višinski gabariti: 30,0 m (strešni venec)

Prostorska enota P5:

- ob Trubarjevi cesti:
 - etažnost: P+3
- v notranjosti območja OPPN:
 - etažnost: P+4
 - višinski gabariti : max. 20,3 m (strešni venci)

Prostorska enota P6:

- ob Trubarjevi cesti:
 - etažnost: P+3
- v notranjosti območja OPPN:
 - etažnost: P+4

3. Absolutne kote terena

Prostorska enota P1:

- na severni strani: 292,25 mnv
- na južni strani: 290,40 mnv

Prostorska enota P2:

- na severni strani: 294,00 mnv

– na vzhodni strani:	292,28 mnv
Prostorska enota P3:	
– na zahodni strani:	292,00 mnv
– na vzhodni strani:	291,00 mnv
Prostorska enota P4:	
– na severozahodnem vogalu:	292,50 mnv
– na jugozahodnem vogalu:	291,00 mnv
– na zahodni strani:	292,30 mnv
Prostorska enota P5:	
– severna stran ob Trubarjevi cesti	293,00 mnv
Prostorska enota P6:	
– severna stran ob Trubarjevi cesti:	293,50 nmv
– vzhodna stran ob Rozmanovi ulici:	293,30 nmv
Prostorska enota P7:	
– uvoza na Petkovškovem nabrežju:	290,15 mnv
– teren – tlak ob severnem vhodu P1:	292,25 mnv
– parkovne ureditve nad zgornjo ploščo objekta:	293,30 mnv

4. Kapacitete območja OPPN

Prostorska enota P1:	
– BTP nad nivojem terena	max. 7.820,00 m2
– BTP pod nivojem terena	max. 7.095,00 m2
Prostorska enota P2:	
– BTP nad nivojem terena	max. 5.380,00 m2
– BTP pod nivojem terena	max. 3.012,00 m2
Prostorska enota P3:	
– BTP nad nivojem terena	max. 199,50 m2
Prostorska enota P4:	
– BTP nad nivojem terena	max. 7.043,00 m2
– BTP pod nivojem terena	max. 6.598,02 m2
– max. število stanovanj:	88
Prostorska enota P5:	
– BTP nad nivojem terena	max. 2.043,00 m2
– BTP pod nivojem terena	max. 1.803,00 m2
– max. število stanovanj:	26
Prostorska enota P6:	
– BTP nad nivojem terena	max. 3.825,00 m2
– BTP pod nivojem terena	max. 3.549,00 m2
– max. število stanovanj:	48
Prostorska enota P7:	
– BTP pod nivojem terena	max. 11.505,00 m2

Prostorska enota C2:

- BTP pod nivojem terena

max. 666,00 m²

5. Regulacijski elementi

Gabariti objektov in regulacijski elementi so razvidni iz grafičnih načrtov: 4.1 "Ureditvena situacija - nivo terena", 4.2 "Ureditvena situacija - nivo strehe", 4.3 "Ureditvena situacija - nivo kleti" in 4.4 "Značilni prerezi".

14. člen (odstranitev objektov)

1. Predvidene odstranitve

Prostorska enota P1:

- vertikalni komunikacijski trakt obstoječega tovarniškega poslopja,
- pritlični severni prizidek k tovarniškemu posloju do severne fasade tovarne,
- vsi instalacijski objekti med zahodno fasado tovarniškega poslopja in parcelno mejo Pollakove vile,
- oporni zid - ograja med tovarniškim poslojem in "Wratschovo hišo" (Petkovškovo nabrežje 67),
- del opornega zidu ob Petkovškovem nabrežju, med tovarniškim poslojem in parcelno mejo Pollakove vile,
- vse čistilne naprave in galvanska linija.

Prostorska enota P2:

- pritlični objekt Trubarjeva cesta 72,
- manjši pritlični prizidki k pritličnemu traktu tovarne, predvidenem za odstranitev v prostorski enoti P1,
- odstranitev mejnega zidu ob parceli Pollakove vile.

Prostorska enota P3:

- pritlični objekt med obema traktoma "Wratschove hiše" (Petkovškovo nabrežje 67) na severni strani prostorske enote,
- ograje na vzhodni in zahodni strani enote.

Prostorska enota P4:

- objekti Rozmanova ulica 1, 3 in 3A,
- oporni zidovi in ograje.

Prostorska enota P5:

- objekti Trubarjeva cesta 74,
- vsi pomožni objekti.

Prostorska enota P6:

- objekti Trubarjeva cesta 76 in 78,
- vsi pomožnih objekti,
- ograje.

Prostorska enota P7:

- pomožni funkcionalni objekti tovarne,
- upravne pritlične zgradbe ob objektu Trubarjeva cesta 72,
- upravna zgradba tovarne,

- del severnega tovarniškega trakta, ki sega v prostorski enoti P1 in P7.

2. Dopustni posegi

Prostorski enoti P5 in P6:

Na objektih so do odstranitve dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije in spremembe namembnosti za dejavnosti, dopustne v teh prostorskih enotah.

Na ostalih objektih, predvidenih za odstranitev, so do odstranitve dopustna le investicijsko vzdrževalna in redna vzdrževalna dela.

Objekti, predvideni za odstranitev, so razvidni iz grafičnega načrta: 4.5 "Prikaz objektov za odstranitev".

IV. NAČRT PARCELACIJE

15. člen (načrt parcelacije)

Odprte bivalne površine za potrebe stanovanj so skupne odprte površine v območju OPPN, namenjene javni rabi na nivoju terena. V prostorski enoti P7 je treba urediti otroško igrišče, veliko toliko, da se zagotovi najmanj 7,50 m² površin na vsako stanovanje. Ostale površine, namenjene za redno rabo večstanovanjskih stavb, so predvidene v pritličjih ali kletnih prostorih objektov (parkirišča, prostori za smetnjake).

Prostorska enota P1 meri 4.616 m² in obsega zemljišča parc. št.: 3652 del, 3653 del in 3656 del, vse k.o. Tabor.

Parcela, namenjena gradnji centra sodobne umetnosti (v nadaljevanju: CSU) in dela skupne podzemne garaže pod objektom CSU, je cela prostorska enota P1.

Prostorska enota P2 meri 1.001 m² in obsega zemljišča parc. št.: 3652 del, 3653 del, 3656 del in 3657 del, vse k.o. Tabor.

Parcela, namenjena gradnji hotela in dela skupne podzemne garaže pod hotelom, je cela prostorska enota P2.

Prostorska enota P3 meri 1.430 m² in obsega zemljišči parc. št. 3686 in 3688, obe k.o. Tabor.

Parcela, namenjena obstoječemu objektu - Wratschovi hiši in gradnji prizidka, je cela prostorska enota P3.

Prostorska enota P4 meri 2.260 m² in obsega zemljišča parc. št.: 3653 del, 3663, 3664, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3682, 3683, 3684, 3685 in 3687 del, vse k.o. Tabor.

Parcela, namenjena gradnji stanovanjskega objekta z javnim pritličjem in dela skupne podzemne garaže pod objektom, je cela prostorska enota P4.

Prostorska enota P5 meri 600 m² in obsega zemljišča parc. št.: 3659, 3660 in 3666 del, vse k.o. Tabor.

Parcela, namenjena gradnji stanovanjskega objekta z javnim pritličjem in dela skupne podzemne garaže pod objektom, je cela prostorska enota P5.

Prostorska enota P6 meri 1.183 m² in obsega zemljišča parc. št. *38/1, 3665, 3666 del in 3667, vse k.o. Tabor.

Parcela, namenjena gradnji stanovanjskega objekta z javnim pritličjem in dela skupne podzemne garaže pod objektom, je cela prostorska enota P6.

Prostorska enota P7, namenjena ureditvi trga - parka in peš povezavam, meri 3.835 m² in obsega zemljišča parc. št.: 3652 del, 3653 del, 3654, 3656 del, 3657 del, 3658, 3661, 3662 in 3687 del, vse k.o. Tabor.

Parcela, namenjena gradnji podzemne skupne garaže - GP7 je cela prostorska enota P7 in del prostorske enote C2 in obsega zemljišča parc. št.: 3652 del, 3653 del, 3654, 3655, 3656 del, 3657 del, 3658, 3661, 3662 in 3687 del, vse k.o. Tabor. Površina GP7 meri ... m².

Prostorska enota C1, namenjena ureditvi dela Petkovškovega nabrežja, meri 2.589 m² in obsega zemljišče parc. št.: 3845 del, k.o. Tabor.

Prostorska enota C2, namenjena ureditvi javne poti od Trubarjeve ceste do Petkovškovega nabrežja, meri 336 m² in obsega zemljišča parc. št.: 3652 del, 3653 del in 3655, vse k.o. Tabor.

Parcelacija zemljišč in koordinate točk parcelacije so razvidne iz grafičnih načrtov: 3.3 "Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč" in 3.4 "Načrt zakoličbe".

16. člen **(površine, namenjene javnemu dobru)**

Površine, namenjene javnemu dobru, so:

- površine prostorske enote C1: zemljišče parc. št. 3845 del, k.o. Tabor;
- površine prostorske enote C2: zemljišče parc. št. 3652 del, 3653 del in 3655, vse k.o. Tabor.

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo skupaj 2.925,00 m².

Površine, namenjene javni rabi na nivoju terena, so:

- v prostorski enoti P2: zemljišče parc. št.: 3652 del, k.o. Tabor;
- v prostorski enoti P4: zemljišča parc. št.: 3653 del, 3663 del, 3664, 3673 del, 3674 del, 3675 del, 3676 del, 3684, 3685 del in 3687 del, vse k.o. Tabor;
- v prostorski enoti P5: zemljišča parc. št.: 3659 del, 3660 del in 3666 del, vse k.o. Tabor;
- v prostorski enoti P6: zemljišča parc. št.: *38/1 del, 3665 del in 3667 del, vse k.o. Tabor;
- v prostorski enoti P7: zemljišča parc. št.: 3652 del, 3653 del, 3654, 3656 del, 3657 del, 3658, 3661, 3662 in 3687 del, vse k.o. Tabor.

Površine, namenjene javnemu dobru, in površine, namenjene javni rabi, so razvidne iz grafičnega načrta: 3.5 "Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru in javni rabi".

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

17. člen **(etapnost gradnje)**

Etapna gradnja je dopustna. Vsaka prostorska enota je lahko svoja izvedbena etapa. Pri izvedbi posegov v prostorski enoti je obvezno sočasno ali predhodno urediti: zunanje

površine, pripadajočo komunalno in energetska infrastrukturo ter najmanj tolikšno število parkirnih mest, kot je predpisano s tem odlokom. Kletne etaže v posamezni prostorski enoti je treba izvesti tako, da je omogočena dozidava kletnih etaž drugih prostorskih enot.

Pri izvedbi posegov prostorske enote P1 je obvezna sočasna ali predhodna ureditev uvozno-izvozne klančine z dovozom v prostorski enoti P7 do kletnih etaž v prostorski enoti P1 ter del kletnih etaž pod prostorsko enoto C2.

Ureditev zunanjih površin prostorske enote P7 je predvidena najkasneje v isti etapi kot gradnja kletnih etaž v tej prostorski enoti.

Komunalna in prometna infrastruktura sta lahko samostojni etapi.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

Na območju OPPN so evidentirane enote kulturne dediščine, ki so vpisane v Register nepremične kulturne dediščine pod naslednjimi evidenčnimi številkami:

- EŠD 5914 Ljubljana - Šempetersko predmestje,
- EŠD 328 Ljubljana - Mestno jedro,
- EŠD 329 Ljubljana - Arheološko najdišče Ljubljana,
- EŠD 10060 Ljubljana - Poslopje tovarne Rog,
- EŠD 5922 Ljubljana - Dvorec Petkovškovo nabrežje 67 (Wratschova hiša).

Vsi posegi morajo biti skladni s pogoji pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

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

19. člen (varstvo okolja in naravnih virov)

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podtalnice

Območje OPPN se nahaja v širšem (VVO III.) vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Pri načrtovanju in gradnji objektov je treba upoštevati vsa določila predpisov, ki veljajo za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja.

Na vodno in priobalno zemljišče je prepovedano odlagati in pretovarjati nevarne snovi v trdni, tekoči ali plinasti obliki, odlagati ali pretovarjati odkopane ali odpadne materiale ali druge podobne snovi in odlaganje vseh vrst odpadkov.

Pri odvodnjavanju odpadne padavinske vode je treba zagotoviti, da bo:

- število izpustov v vodotok čim manjše,
- izpustna glava iztoka kanala padavinskih voda v strugo vodotoka oblikovana pod naklonom brežine in ne sme segati v svetli profil vodotoka,
- po potrebi naj bo izpustna glava opremljena s povratno zaklopko,

- na območju iztoka mora biti struga oziroma brežina vodotoka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo, kar mora biti v projektni dokumentaciji tekstualno in grafično ustrezno obdelano in prikazano.

Če ponikanje meteornih voda v celoti ali delno ni možno, kar je treba računsko prikazati, je možno padavinske vode speljati v vodotok. Pri tem je treba ovrednotiti vpliv padavinskih voda na pretočno sposobnost vodotoka ter predvideti zadrževanje padavinskih vod pred iztokom.

Če se pri izkopih ugotovi pojav viseče podtalnice, je treba načrtovati gradnjo tako, da ne bo prišlo do vpliva na sosednje objekte in površine.

Za dreniranje ali črpanje podzemne vode v času gradnje je treba pridobiti vodno soglasje. V času gradnje je nujno predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi. Prepovedano je izlivanje kemikalij ali tekočih odpadkov v tla, vode ali kanalizacijo.

Pred izdelavo dokumentacije in gradnjo je treba izvesti pregled obstoječega terena in ugotoviti stanje kakovosti tal glede kontaminiranosti terena ter zagotoviti neoporečnost izkopov v skladu z zakonom.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objekta se izvede naravno ali prisilno, pri čemer je treba zagotoviti odvod dimnih plinov in umazanega zraka nad strehe objektov.

4. Varstvo pred hrupom

Nove stanovanjske in nastanitvene objekte je treba izvesti tako, da prebivalci ne bodo izpostavljeni čezmernemu hrupu. Mejne vrednosti v prostorih ne smejo biti presežene. Kjer so kritične vrednosti presežene, naj se ne umeščajo za hrup občutljivi prostori. Predvidi naj se zadostna izolacija fasadnih elementov in ustrezno zračenje. Pri gradnji stanovanj je nujna pasivna protihrupna zaščita, zato naj se uporabljajo fasadni elementi z visoko protihrupno zaščito.

Za vire hrupa je treba v času intenzivnih gradbenih del izvajati meritve in obratovalni monitoring hrupa. V primeru, da bi meritve pokazale preseganje dovoljenih ravni hrupa, je treba zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe.

5. Odstranjevanje odpadkov

Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

Zbirno in odjemno mesto za objekt v prostorski enoti P1 je v kletnih prostorih. Zbirno in odjemno mesto za objekte v prostorski enoti P2 je v kletnih prostorih objektov. Zbirno in odjemno mesto za objekte v prostorskih enotah P3, P4, P5, P6 bo v pritličjih ali kletnih prostorih objektov, ločeno za javni in stanovanjski program.

Zbirno mesto za odpadke mora biti urejeno skladno z veljavnimi predpisi.

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

20. člen

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

1. Varstvo pred požarom

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

2. Intervencijske poti in površine

V območju OPPN je treba zagotoviti dovozne poti in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi predpisi. Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča). Dvozne poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti načrtovane za 10 ton osne obremenitve. Načrtovane in označene morajo biti skladno z zahtevami standarda SIST DIN 14090.

Dvozne poti v območje morajo biti zagotovljene z Rozmanove ulice in Trubarjeve ceste.

Za potrebe objektov v prostorskih enotah P2, P3, P4, P5 in P6 morajo biti zagotovljena stojna mesta ob Trubarjevi cesti in Rozmanovi ulici, stojna mesta za objekt v prostorski enoti P1 z južne strani morajo biti zagotovljena na Petkovškovem nabrežju.

3. Hidrantno omrežje

Za gašenje požara je v območju OPPN načrtovano zunanje hidrantno omrežje v obročasti zanki z nadzemnimi talnimi hidranti tako, da je možno vsak objekt gasiti iz najmanj dveh hidrantov hkrati. Obstoječi hidranti bodo vključeni, če bodo ustrezali novemu konceptu omrežja. Hidranti morajo biti ustrezno označeni in zavarovani. Za gašenje požarov v kletnih etažah je predvidena rešitev z avtomatskimi sprinklerji.

4. Varstvo pred potresom

Predvideni objekti, novi in rekonstruirani, morajo biti načrtovani potresno varno in morajo biti projektirani v skladu s predpisi s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Za nove objekte v prostorskih enotah P1 in P2 je nujna zgraditev dvonamenskih zaklonišč, za preostale nove objekte v drugih prostorskih enotah je nujna konstrukcijska ojačitev prve plošče.

Objekti morajo biti načrtovani varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja. Območje OPPN se nahaja v 8. coni potresne ogroženosti po MSC lestvici.

5. Možnost izlitja nevarnih snovi

Parkirne površine morajo biti opremljene s kanaletami in peskolovi, ki preprečujejo morebitno izlitje nevarnih snovi v podtalnico.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnega načrta: 4.6 "Prometna ureditev in načrt intervencijskih poti".

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

21. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Motorni promet

Petkovškovo nabrežje se v križišču z Rozmanovo ulico rekonstruira, uredi se priključek izvoza/uvoza v podzemno garažo, ki je skupna za vse objekte v območju OPPN. Od križišča do uvoznno-izvoznih klančin v podzemno garažo se uredi dovoz v širini min. 2 x 2,5 m. Tlakovanje dovoza mora biti enako kot tlakovanje Petkovškovega nabrežja, robove se označi z drugačnim tlakovanjem oziroma z oznakami v tlaku, dopustna je postavitve količkov.

2. Mirujoči promet

Pri dimenzioniranju površin je treba zagotoviti:

- 2 PM / stanovanje, od tega 10 % za obiskovalce,
- 1 PM / 30 m² za dejavnosti mešanega programa: kulturna dejavnost, poslovna dejavnost, trgovina in gostinstvo,
- 1 PM / 80 m² za muzejsko dejavnost,
- 1 PM / 3 postelje v hotelski namestitvi.

V vsaki prostorski enoti je treba od števila zahtevanih parkirnih mest zagotoviti še najmanj 20 % dodatnih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila (vendar ne manj kot 2 parkirni mesti), ki morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi. V sklopu zunanjih ureditev na površinah za javno rabo so dopustna tudi dodatna nepokrita stojala za kolesa.

Zgraditi je treba najmanj 50 % predpisanih parkirnih mest. Manjkajoča parkirna mesta mora investitor nadomestiti tako, da plača MOL nadomestilo za izgradnjo javnih parkirnih mest v Ljubljani. Višino nadomestila za eno nezgrajeno PM določi MOL na podlagi izračuna stroškov izgradnje enega parkirnega mesta, v skladu s predpisi MOL s področja opremljanja stavbnih zemljišč in komunalnega prispevka. Nadomestilo se določi v postopku odmere komunalnega prispevka.

Za stanovanja določilo tretjega odstavka tega poglavja ne velja, parkirna mesta je treba zagotoviti v skladu z normativom.

Na severni strani prostorske enote P2 se uredi parkirišče za kratkotrajno parkiranje do 5 vozil, s paralelnim odcepom od Trubarjeve ceste.

Razen 5 parkirnih mest v prostorski enoti P2, parkiranje na nivoju pritličja ni dopustno. Vsa parkirna mesta so predvidena v podzemni garaži.

Do izgradnje dela podzemne garaže v prostorski enoti P7 se lahko manjkajoča parkirna mesta prostorske enote P1, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane ljudi, zagotovi na drugih ustreznih površinah v lasti investitorja, ki so od stavbe oddaljene največ 200,00 m.

Parkiranje za obstoječe objekte, predvidene za odstranitev, se do odstranitve zagotavlja na parcelah, namenjenih gradnji le-teh objektov, oz. skladno s tretjim odstavkom tega poglavja.

3. Kolesarski in peš promet

Na celotnem območju OPPN je dovoljen mešan promet pešcev in kolesarjev.

V prostorski enoti C1 je mešan peš in kolesarski promet, površine, namenjene kolesarskemu prometu, so v tlaku posebej označene.

Glavni dostopi do objektov morajo biti urejeni tako, da so prirejeni za funkcionalno ovirane osebe.

22. člen (pogoji za komunalno in energetska urejanje)

Splošni pogoji za potek ter gradnjo okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- vsi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno, toplovodno in elektroenergetsko omrežje. Priključitev mora biti izvedena po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav. V primeru, da potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene, z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur;
- gradnja gospodarske javne infrastrukture mora potekati usklajeno;
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe okoljske, energetske in elektronske komunikacijske vode v območju je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano okoljsko, energetsko ali elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih vodov;
- poleg ureditev okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture, načrtovanih s tem OPPN, so v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov, ob pogoju, da ne onemogočajo ureditev po tem OPPN, dopustne tudi rekonstrukcije obstoječih in gradnje novih linijskih objektov okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture.

1. Vodovod

Območje OPPN se oskrbuje z vodo iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana. Za oskrbo načrtovanih objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo se rekonstruira in dogradi javno vodovodno omrežje.

Obstoječi vodovod PVC d 225 v Trubarjevi cesti se lahko ohrani. Obstoječi priključki se ukinejo in rekonstruirajo, na obstoječi vodovod v Trubarjevi se izvedejo priključki za objekte prostorskih enot P2, P5 in P6.

Obstoječi vodovod LŽ DN 200 v Rozmanovi ulici se obnovi z vodovodom NL DN 200 v obstoječi trasi od križišča Trubarjeve ceste in Rozmanove ulice do mostu čez Ljubljanico v skupni dolžini približno 160 m. Objekti v prostorskih enotah P3, P4 in P6 se priključijo na rekonstruirani vodovod z ločenimi hišnimi vodovodnimi priključki v Rozmanovi ulici. Gradnjo vodovoda v Rozmanovi ulici se načrtuje tako, da zemeljska dela ne bodo škodljivo vplivala na novozgrajeni kanal, ki poteka vzhodno od predvidenega vodovoda.

Obstoječi vodovod LŽ DN 80 v ulici Petkovškovo nabrežje se v celoti rekonstruira in sklene v vodovodno zanko, ki se prične na severu, kjer se novi vodovod NL DN 150 naveže na vodovod PVC d 225 v Trubarjevi cesti. Nato trasa poteka v Petkovškovem nabrežju, pretežno severno od kanalizacijskega zbiralnika, pri uvozu v garažo objekta CSU iz prostorske enote P1 pa vodovod prečka kanalizacijski zbiralnik in poteka po južni strani letega do Rozmanove ulice, kjer se priključi na obnovljeni vodovod NL DN 200 v Rozmanovi ulici. Predvidena sta dva hišna vodovodna priključka za objekt CSU.

Obnova javnega vodovoda mora potekati tako, da obstoječi hišni priključki, ki bodo še v uporabi, ne ostanejo brez vode. Zato se mora načrtovati ustrezno faznost gradnje vodovodov. Zagotoviti je treba varovanje obstoječega vodovodnega omrežja v času gradnje. Če varovanje ni možno, se mora oskrba z vodo do izgradnje novega vodovoda zagotoviti s provizoričnimi priključki.

Pri gradnji je treba zagotoviti ustrezne odmike predvidenih objektov in dreves od novih vodovodov.

Požarna voda se zagotavlja iz javnega vodovodnega omrežja preko javnega zunanjega hidrantnega omrežja in internega notranjega hidrantnega omrežja. Po potrebi je mogoč, na južni strani obravnavanega območja, tudi odvzem požarne vode iz rLjubljanice.

Vse predvidene posege na vodovodnem omrežju se izvede v skladu s projektno nalogo Ureditve območja tovarne Rog (CI – 5/6) v Ljubljani, Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. 2544 V, avgust 2009. 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". Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in podzakonski akti, ki urejajo oskrbo z vodo.

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba upravljavca javnega vodovoda zaprositi za soglasje k priključitvi posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

2. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je zgrajeno kanalizacijsko omrežje v mešanem sistemu za odvod odpadne komunalne in padavinske vode. Odpadne komunalne vode iz območja OPPN se odvajajo v obstoječe kanalizacijsko omrežje, dograditve javnega kanalizacijskega omrežja niso predvidene.

Odpadne komunalne vode iz objektov v prostorskih enotah P2, P5 in P6 se priključijo na obstoječ kanal B DN 300 in 400 v Trubarjevi cesti. Odpadne komunalne vode iz objektov prostorskih enot P1, P3 in P4 se priključijo na obstoječ kanal TE DN 300v Rozmanovi ulici. Oba kanala se navezujeeta na levobrežni kanalski zbiralnik DN 1000/2000 v Petkovškovem nabrežju.

Odpadne padavinske vode se odvedejo v Ljubljanico.

Upoštevati je treba interni dokument JP Vodovod – Kanalizacija, d.o.o., TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema. Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o oskrbi z vodo ter o odvajanju odpadnih komunalnih in padavinskih voda.

Pred priključitvijo posameznih objektov na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi za soglasje za priključitev, ki ga izda upravljavec javne kanalizacije.

3. Plinovod

Objekti na območju OPPN se za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključijo na sistem zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z obratovalnim tlakom 100 mbar. Obstoječi objekti, trenutno priključeni na sistem zemeljskega plina, se po rekonstrukciji za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na daljinski sistem oskrbe s toploto – vročevodno omrežje.

Glavna distribucijska nizkotlačna plinovoda N26000 in N26180, preko katerih se bo oskrbovalo objekte na obravnavanem območju, potekata po Trubarjevi cesti in Rozmanovi ulici. Glavna plinovoda sta izvedena v dimenziji DN200 in po zmogljivosti zadoščata za priključitev in oskrbo objektov s plinom.

Na območju OPPN sta izvedena priključni plinovod DN50 za objekt Trubarjeva cesta 76 in priključni plinovod DN50 za objekt Trubarjeva cesta 78. Objekta Trubarjeva cesta 76 in Trubarjeva cesta 78 se po rekonstrukciji za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključita na vročevodno omrežje. Obstoječa priključna plinovoda se ohranita za potrebe kuhe in tehnologije.

Za priključitev novo predvidenih objektov na sistem zemeljskega plina bo treba izvesti priključne plinovode do obstoječega glavnega plinovoda N26000 po Trubarjevi cesti oziroma do obstoječega glavnega plinovoda N26180 po Rozmanovi ulici. Priključni plinovodi se nad kletno ureditvijo vodijo v nadkritju, za kar je treba zagotoviti ustrezno višino nadkritja in zaključijo z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi objekta. Koncept samostojnih priključnih plinovodov in glavnih plinskih zapornih pip za posamezne objekte je treba uskladiti s požarno situacijo, ki bo opredelila požarne cone kletne ureditve območja OPPN.

Pri projektiranju plinovodnega omrežja in priključnih plinovodov za priključitev objektov na območju OPPN na distribucijsko plinovodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovo plinovodnega omrežja za del območja urejanja CI 5/6 Rog, št. R-96-P/2-2009, Energetika Ljubljana, d.o.o., avgust 2009. Idejna zasnova plinovodnega omrežja je priloga odloka o OPPN za obravnavano območje.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni 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 Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav (Energetika Ljubljana, d.o.o.).

4. Vročevod

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja - vročevodno omrežje. Objekte je možno priključiti na vročevodno omrežje tudi za potrebe hlajenja.

Obstoječe glavno vročevodno omrežje, preko katerega bodo objekti na obravnavanem območju oskrbovani, poteka po Trubarjevi cesti T 1200 v dimenziji DN 150 (DN 80) in po Rozmanovi ulici T 1100 v dimenziji DN 200. Zmogljivost obstoječega glavnega vročevodnega omrežja zadošča za priključitev in oskrbo objektov s toploto.

Na območju OPPN so izvedeni priključni vročevod DN 125 za objekt Trubarjeva cesta 72, priključni vročevod DN 50 za objekt Rozmanova ulica 1 in priključni vročevod DN 65 za objekt Petkovškovo nabrežje 67.

Za priključitev novo predvidenih objektov in rekonstruiranih obstoječih objektov na vročevodno omrežje bo treba izvesti priključne vročevode in glavno vročevodno omrežje po območju OPPN do obstoječega glavnega vročevodnega omrežja po Trubarjevi cesti in Rozmanovi ulici. Priključni vročevod za objekt Petkovškovo nabrežje 67, ki ni predviden za odstranitev, se ohranja in na trasnem poteku od odcepa na glavnem vročevodu T 1100 do zahodnega pločnika Rozmanove ulice poveča na dimenzijo DN 150 s statusom glavnega vročevoda, ki bo služil oskrbi s toploto južnega in vzhodnega dela območja OPPN. Priključni vročevod za objekt Rozmanova ulica 1, ki je predviden za odstranitev, se ukine vključno z odcepnim mestom na glavnem vročevodu T 1100. Odceпно mesto obstoječega priključnega vročevoda za objekt Trubarjeva cesta 72, ki je predviden za odstranitev, se ohrani in uporabi za izvedbo novega priključnega vročevoda za predviden objekt v prostorski enoti P2 (hotel).

Pri projektiranju vročevodnega omrežja in priključnih vročevodov za priključitev objektov na območju OPPN na vročevodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovo vročevodnega omrežja za del območja urejanja CI 5/6 Rog, št. R-81-D/1-2009, Energetika Ljubljana, d.o.o., avgust 2009. Idejna zasnova vročevodnega omrežja je priloga odloka o OPPN za obravnavano območje.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni 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.

5. Elektroenergetsko omrežje

Za zagotovitev elektroenergetskega napajanja predvidene novogradnje na območju OPPN je potrebna izgradnja nove elektro kabelske kanalizacije in transformatorske postaje.

V času gradnje novih objektov se za napajanje gradbenega provizorija uporabi obstoječa TP0083 Dečji dom, Vrazov trg 1. Nova lokacija TP ROG bo na južnem delu območja OPPN, v prvi kletni etaži pod objektom CSU v prostorski enoti P1, nazivne moči 3×1000kVA. Predvidena transformatorska postaja TP ROG se vključi v SN vejo s kablom 3×(NA2XS(F)2Y 1×240/25mm² RM12/20kV). Kabel se položi od predvidene RTP Potniški center Ljubljana v predvideni kolektor proti Masarykovi cesti do Njegoševe ceste, od tu pa po Njegoševi cesti do Ilirske ulice (predvideni KJ7). Po Ilirski ulici se nadaljuje do Rozmanove ulice, kjer se po obstoječi EKK položi predvideni SN kabel do Petkovškovega nabrežja. Po Petkovškovem nabrežju se nadaljuje do predvidene TP ROG. Od tu se z enakim kablom povežeta predvideni TP Roška in TP Oval.

Na območju predvidene gradnje potekata SN povezavi med TP0430 Ilirska 4 – TP0083 Dečki dom, Vrazov trg 1 in TP0121 Ilirska 1-TP0009 Poljanska cesta 20, kateri bo zaradi gradnje treba prestaviti, kabel pa v celoti zamenjati. Obstoječa SN kabla se zamenjata s predvidenima SN kabloma $3 \times (\text{NA2XS(F)2Y } 1 \times 150/25\text{mm}^2 \text{ RM12/20kV})$.

V kasnejši fazi projektiranja je treba preveriti prehodnost cevi v obstoječi kabelski kanalizaciji na območju obdelave.

Pred izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.

Pred pričetkom gradnje se mora izvajalec dogovoriti s predstavniki službe OE Upravljanje distribucijskega omrežja Elektro Ljubljana mesto o terminskem planu gradnje, potrebnih izklopih obstoječih kablov in preklonih v obstoječi SN mreži. Dogovoriti se mora o prestavitvah obstoječih kablov, zaščiti kablov ter o ponovni položitvi le-teh. Pri prestavljanju in prevezavah morajo biti obstoječi kabli izklopljeni in zavarovani po vseh varnostnih predpisih. Obstoječi kabli, ki bodo odkopani, začasno prestavljeni ter pod napetostjo, morajo biti zaščiteni z lesenim koritom. Zaradi pomena obstoječih kablov je treba gradnjo izvajati po točno določenem vrstnem redu ter ob stalnem nadzoru in sodelovanju predstavnika OE Upravljanje distribucijskega omrežja Elektro Ljubljana mesto.

Dostop, transport in uporaba transformatorske postaje morajo biti omogočeni 24 ur na dan.

Vse predvidene posege na elektroenergetskem omrežju se izvede v skladu z idejno rešitvijo EE napajanje za območje ROG-a, Elektro Ljubljana d.d., št. 12/09, avgust 2009.

6. Elektronske komunikacije

Objekti na območju OPPN se lahko priključijo na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij.

7. Javna razsvetljava

Obstoječa javna razsvetljava Petkovškovega nabrežja se ustrezno rekonstruira.

Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7 "Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav".

X. PROGRAM OPREMLJANJA

23. člen (program opremljanja)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja CI 5/6 Rog (dopolnjeni osnutek), ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6886 v oktobru 2009.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so 1.582.308,95 EUR;
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme in so 1.582.308,95 EUR, od tega za objekt P1 437.913,14 EUR, za

- objekt P2 359.011,43 EUR, za objekt P3 14.858,08 EUR, za objekt P4 422.615,36 EUR, za objekt P5 120.109,23 EUR in za objekt P6 227.801,71 EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so 1.346.831,10 EUR, od tega za objekt P1 377.783,32 EUR, za objekt P2 299.235,08 EUR, za objekt P3 12.175,53 EUR, za objekt P4 360.860,47 EUR, za objekt P5 102.330,55 EUR in za objekt P6 194.446,15 EUR;
 - obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so 2.929.140,05 EUR, od tega za objekt P1 815.696,46 EUR, za objekt P2 658.246,51 EUR, za objekt P3 27.033,61 EUR, za objekt P4 783.475,83 EUR, za objekt P5 222.439,78 EUR in za objekt P6 422.247,86 EUR;
 - obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, so 215,51 EUR/m² (od tega 116,42 EUR/m² za novo komunalno opremo in 99,09 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, so 96,09 EUR/m² (od tega 56,17 EUR/m² za novo komunalno opremo in 39,92 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;
 - obračunska območja za vso novo komunalno opremo so enaka parcelam P1, P2, P4, P5, P6 in P7 in delu parcele P3, ki pripada novemu objektu. Površina parcele P3, ki pripada novemu objektu, je določena računsko in je razvidna iz programa opremljanja;
 - obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 1. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 1 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 objekt P1 je 0,7, za objekta P2 in P3 1,3, za objekte P4, P5 in P6 1 in za klet 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 se uporabi 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;
 - pri odmeri komunalnega prispevka se upoštevajo v OPPN določene površine parcel objektov in kleti;
 - če bodo neto tlorisne površine objektov večje/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 se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

24. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim opazovanjem stanja sosednjih objektov. Morebitne poškodbe objektov, infrastrukture in naprav ter zunanje ureditve, vključno z drevesnim fondom, nastale zaradi gradnje, mora

investitor sanirati na lastne stroške. Tehnologija gradnje, še zlasti podzemnih garaž, mora zagotavljati varnost vseh obstoječih objektov in naprav.

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

25. člen **(pogodba o opremljanju)**

Investitorji in Mestna občina Ljubljana, v skladu s programom opremljanja zemljišč za gradnjo, sklenejo pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorjev pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitorji morajo, skladno s pogodbo, urediti vse površine namenjene javnemu dobru na območju OPPN, in opremiti zemljišče s komunalno in energetske infrastrukturo, ter jih neodplačno prenesti na Mestno občino Ljubljana.

26. člen **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

Tlorisni gabariti objektov

Objekti v prostorskih enotah P1, P2 in P4 imajo dopustna odstopanja do -2,0 m, dopustna preseganja pa so opredeljena v grafičnih načrtih: 4.1 "Ureditvena situacija - nivo terena" in 4.2 "Ureditvena situacija - nivo strehe". Objekti v prostorskih enotah P3, P5 in P6 imajo dopustna odstopanja do -2,0 m.

Višinski gabariti objektov

Dopustna so odstopanja, ki so posledica tehnoloških rešitev in tehničnih izpeljav do max. +/- 1,5 m. Pri morebitnem odstopanju višin objektov prostorskih enot P1 ali P2 je treba objekte izvesti tako, da se venca severovzhodnega trakta objekta v prostorski enoti P1 in "nizkega razširjenega" objekta v prostorski enoti P2 ujemata.

Namembnosti objektov

Dopustne so spremembe vsebinskega značaja, ki ne odstopajo od osnovne opredelitve namembnosti območja, t.j. mešane dejavnosti kulturnega, umetniškega in manifestativnega značaja, poslovne dejavnosti in vse oblike bivalnih kapacitet, trgovina (razen nakupovalnih, trgovskih centrov in veleblagovnic), servisi, gostinske dejavnosti, manjše obrti brez večjih polucij. Pri tem mora biti objekt v prostorski enoti P1 namenjen predvsem kulturi (dejavnosti kulturnega, umetniškega in manifestativnega značaja).

Višinska regulacija terena

Višinska regulacija terena je idejno zasnovana in se lahko v podrobnejši obdelavi prilagaja projektnim rešitvam arhitekture, prometne in komunalne infrastrukture ter zunanji ureditvi.

Prometna ureditev, komunalni vodi, objekti in naprave

V skladu s pogoji upravljavcev so dopustne spremembe posameznih prometnih ureditev.

Dopustne so spremembe posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

XII. KONČNE DOLOČBE

27. člen (prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja CI5/6 Rog (Uradni list RS, št. 22/98) ter 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), v delih, ki se nanašajo na območje OPPN.

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

Po izvedbi z OPPN predvidene prostorske ureditve so dopustna vzdrževalna dela, spremembe namembnosti ter rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objektov in oblikovanje fasad.

29. člen (vpogled v OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

- Oddelku Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnem za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana – Izpostava Center,
- Četrtni skupnosti Center.

30. člen (uveljavitev)

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

Številka:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV
dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del
območja urejanja CI 5/6 Rog

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 61. in 74. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 – ZVO-1B), ki določata, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom ter, da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka;
- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 - odločba US, 64/04, 69/04, 79/04, 5/06);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet;
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja urejanja CI 5/6 Rog (Uradni list RS, št. 85/08).

2. Ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Obravnavano območje se ureja delno z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja CI 5/6 Rog (Uradni list RS, št. 22/98) in delno z Odlokom 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).

Predvidena je kompleksna preureditev območja. Veljavna prostorska določila predvidevajo ohranitev in dopuščajo rekonstrukcijo glavnega tovarniškega objekta in Wratschove hiše ob Petkovškovem nabrežju. Ostali obstoječi objekti v območju so namenjeni odstranitvi. V območju ob Trubarjevi cesti je rezervat za mestno železnico, ostali del območja je predviden za novogradnje z obveznim javnim programom v pritličju ter nadstropji, namenjenimi poslovni dejavnosti in ureditvi stanovanj. Dvoranski prostori tovarniškega objekta v pritličju in I. nadstropju so namenjeni javnim kulturno-izobraževalnim programom, ki potrebujejo dvoranske prostore in so namenjeni širši publiki. V območju je predvidena ureditev podzemne garažne hiše, zunanjih površin ter dveh novih pešpoti od Trubarjeve ceste do Petkovškovega nabrežja. Dovoljeni gradbeni posegi niso v skladu s potrebami in z razvojnimi namerami. Občinski prostorski načrt v pripravi – strateški prostorski načrt in izvedbeni prostorski načrt (dopolnjena osnutka Odloka o strateškem prostorskem načrtu MOL in Odloka o izvedbenem prostorskem načrtu sta bila sprejeta na 16. seji Mestnega sveta 21. 4. 2008) mestne železnice v tem delu mesta ne predvidevata več. Zaželeno je večja izraba površin v območju, poleg z veljavnim aktom predvidenih dejavnosti je načrtovana tudi ureditev hotela. Izdelati je treba nov prostorski akt, ki bo omogočil uresničitev načrtovanih programov.

3. Poglavitne rešitve

Izhodišča in programska zasnova

Območje je že dolgo degradirano, treba ga je urediti in odpreti javnosti. MOL želi obstoječi zaščiteni tovarniški objekt ohraniti, rekonstruirati, mu prizidati nov objekt in v prostorih urediti

center sodobnih umetnosti (v nadaljevanju: CSU). Ostalo območje se uredi tako, da se obod območja pozida z objekti, namenjenimi večinoma stanovanjem in hotelu, v notranjosti pa se uredi zunanje površine - trg in park, namenjene javnosti in uporabi vseh objektov v območju OPPN ter izvede peš povezave preko območja.

Zasnove prostorske ureditve

V območju OPPN je predvidena odstranitev obstoječih objektov razen objekta tovarne s prizidkom ter Wratschova hiše (Petkovškovo nabrežje 67). Objekte, ki se ohranjajo, je dopustno rekonstruirati, v ostalem območju je predvidena gradnja novih objektov etažnosti do P+3 ob Trubarjevi cesti s dominantno do P+9, do P+5 ob Rozmanovi ulici ter do P+6 v notranjosti območja. V območju OPPN se bo uredila javna ploščad in park v notranjosti ter prehodi čez območje.

Wratschova hiša, objekti ob Trubarjevi cesti in Rozmanovi ulici imajo v pritličju obvezen javni program, v nadstropjih stanovanja. V tovarniškem objektu, ki se ohranja in predvidenem prizidanem objektu bodo prostori za kulturne dejavnosti – ateljeji, predavalnice, predstavitevni prostori, knjižnica, depo in spremljajoči program. V predvidenem objektu - dominantni ob Trubarjevi cesti pa je predviden hotel.

Prometna ureditev

Parkiranje za novopredvideni program je (razen 5PM za začasno parkiranje pred hotelom) predvideno v celoti v kletnih etažah. Uvoz v kletni garažni del je predviden s Petkovškovega nabrežja. Na parterju je predviden dovoz samo za intervencijska vozila.

Komunalna ureditev

Zemljišče je komunalno opremljeno.

Etapnost izvajanja

Izvajanje OPPN je možno v več etapah – vsaka prostorska enota predstavlja svojo etapo. Gradnja CSU je predvidena v prvi etapi, z ureditvijo uvozno/izvozne klančine. Podzemna garaža v osrednjem delu območja ter ureditev zunanjih površin (trg in park) se bodo izvajali v kasnejši etapi. V kletnih etažah območja je predvidena skupna garaža vseh objektov v območju, zato je treba kletne etaže posameznih prostorskih enot izvesti tako, da bo kasneje možno prizidati kletne etaže drugih prostorskih enot.

4. Program opremljanja

Za potrebe novih ureditev, predvidenih z OPPN so potrebne investicije v cestno, vodovodno, vročevodno omrežje in javne površine.

Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so:

Komunalna oprema	stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	354.364,86
Vodovodno omrežje	287.488,80
Kanalizacijsko omrežje	0,00
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	118.316,74
Javne površine	822.138,55
Skupaj	1.582.308,95

Obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme in so **1.582.308,95 EUR**.

Na širšem območju OPPN je zgrajena obstoječa komunalna oprema in sicer cestno, vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in vročevodno omrežje in javne površine. Objekti se priključujejo na obstoječo komunalno opremo direktno oziroma preko nove komunalne opreme, zato so jim določeni obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo za vsa našeta omrežja komunalne opreme. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so določeni glede na površine gradbenih parcel in neto tlorisnih površin v posameznem obračunskem območju.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so:

Komunalna oprema	stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	659.716,55
Vodovodno omrežje	165.019,79
Kanalizacijsko omrežje	215.720,39
Plinovodno omrežje	98.809,95
Vročevodno omrežje	117.960,28
Javne površine	89.604,14
Skupaj	1.346.831,10

Obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

Obračunski stroški komunalne opreme so:

Komunalna oprema	stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	1.014.081,41
Vodovodno omrežje	452.508,59
Kanalizacijsko omrežje	215.720,39
Plinovodno omrežje	98.809,95
Vročevodno omrežje	236.277,01
Javne površine	911.742,69
Skupaj	2.929.140,05

Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine, so:

Komunalna oprema	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Ceste in javna razsvetljava	26,07	6,61	48,54	12,31	74,61	18,92
Vodovodno omrežje	21,15	5,36	12,14	3,08	33,29	8,44
Kanalizacijsko omrežje	0,00	0,00	15,87	10,14	15,87	10,14
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	7,27	4,64	7,27	4,64
Vročevodno omrežje	8,70	5,56	8,68	5,54	17,38	11,10
Javne površine	60,49	38,63	6,59	4,21	67,08	42,85
Skupaj	116,42	56,17	99,09	39,92	215,51	96,09

Vsi stroški so v EUR/m²!

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je višina obračunskih stroškov komunalne opreme. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, in bremenijo določljive zavezance.

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Objekt P1	437.913,14	377.783,32	815.696,46
Objekt P2	359.011,43	299.235,08	658.246,51
Objekt P3	14.858,08	12.175,53	27.033,61
Objekt P4	422.615,36	360.860,47	783.475,83
Objekt P5	120.109,23	102.330,55	222.439,78
Objekt P6	227.801,71	194.446,15	422.247,86
Skupaj	1.582.308,95	1.346.831,10	2.929.140,05

Komunalni prispevek ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje:

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema - strošek zmanjšan na račun obstoječih objektov predvidenih za rušenje (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Objekt P1	437.913,14	194.377,36	632.290,51
Objekt P2	359.011,43	263.289,99	622.301,42
Objekt P3	14.858,08	7.420,62	22.278,70
Objekt P4	422.615,36	258.092,32	680.707,68
Objekt P5	120.109,23	23.822,20	143.931,42
Objekt P6	227.801,71	110.751,33	338.553,03
Skupaj	1.582.308,95	857.753,82	2.440.062,77

5. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **1.582.308,95 EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **857.753,82 EUR** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL, pri čemer je upoštevano zmanjšanje prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi upoštevanja že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje.

V primeru, da bo na podlagi pogodbe o opremljanju, skladno s tretjim odstavkom 78. člena ZPNačrt, investitor del ali celotno komunalno opremo zgradil sam, se stroški izgradnje v pogodbi o opremljanju predvidene komunalne opreme, štejejo skladno s četrtem odstavkom 78. člena ZPNačrt kot plačilo dela komunalnega prispevka v naravi. V tem primeru bo evidentiran kot prihodek proračuna komunalni prispevek plačan za obstoječo komunalno opremo, zgrajeno komunalno opremo pa bo investitor brezplačno predal MOL.

Finančne posledice sprejema odloka:		(EUR)
Komunalni prispevek		2.929.140,05
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme		1.582.308,95
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme	+	1.346.831,10
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje	+	857.753,82

Pripravile:
Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

Načelnik Oddelka za urejanje prostora:
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.
vodja Odseka za PIA in prenovo

Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh.

Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami:
Simona Remih, univ. dipl. kom.



Projekt

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE TOVARNE ROG

IZSEK IZ DOLGOROČNEGA PLANA

	Skala
Sk. projekta	00/00
Datum izdelave	10/00
Merilo	1:5000
St. Rabe	

1.1

NAROČNIK

Mestna občina Ljubljana

Mestna trg 1, 1000 Ljubljana, telefon +386 1 306 1000

ODG. Vlada projekta

Marjan Bečan, univ.dipl.inž.arh.

ODG. Projektant

Marjan Bečan, univ.dipl.inž.arh.

Projektant

mx-si | mexican and slovenian architects, s.l.p.

Rosario 201, 5-1 08008 BARCELONA, telefon +34 93 410 19 87, e-mail: contact@mx-si.net

Director

Boris Bečan, univ.dipl.inž.arh.

Projektant

Boris Bečan | Hector Mendoza | Maria Parida | Oscar Epinosa

Autor urbanistične rešitve

Boris Bečan | Hector Mendoza | Maria Parida



Projekt

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE TOVARNE ROG

IZSEK IZ DOLGOROČNEGA PLANA

	Št. projekta	Št. risbe
Datum izdelave	02/09	
Merilo	1:5000	
Št. risbe		1.2

NAROČNIK

Mestna občina Ljubljana

Mestna trg 1, 1000 Ljubljana, telefon +386 1 306 1000

ODG. Vlada projekta

Marjan Bečan, univ.dipl.inž.arh.

ODG. Projektant

Marjan Bečan, univ.dipl.inž.arh.

Projektant

mx-si | mexican and slovenian architects, s.l.p.

Rosevelt 201, 5-1 08008 BARCELONA, telefon +34 93 410 19 87, e-mail: contact@mx-si.net

Direktor

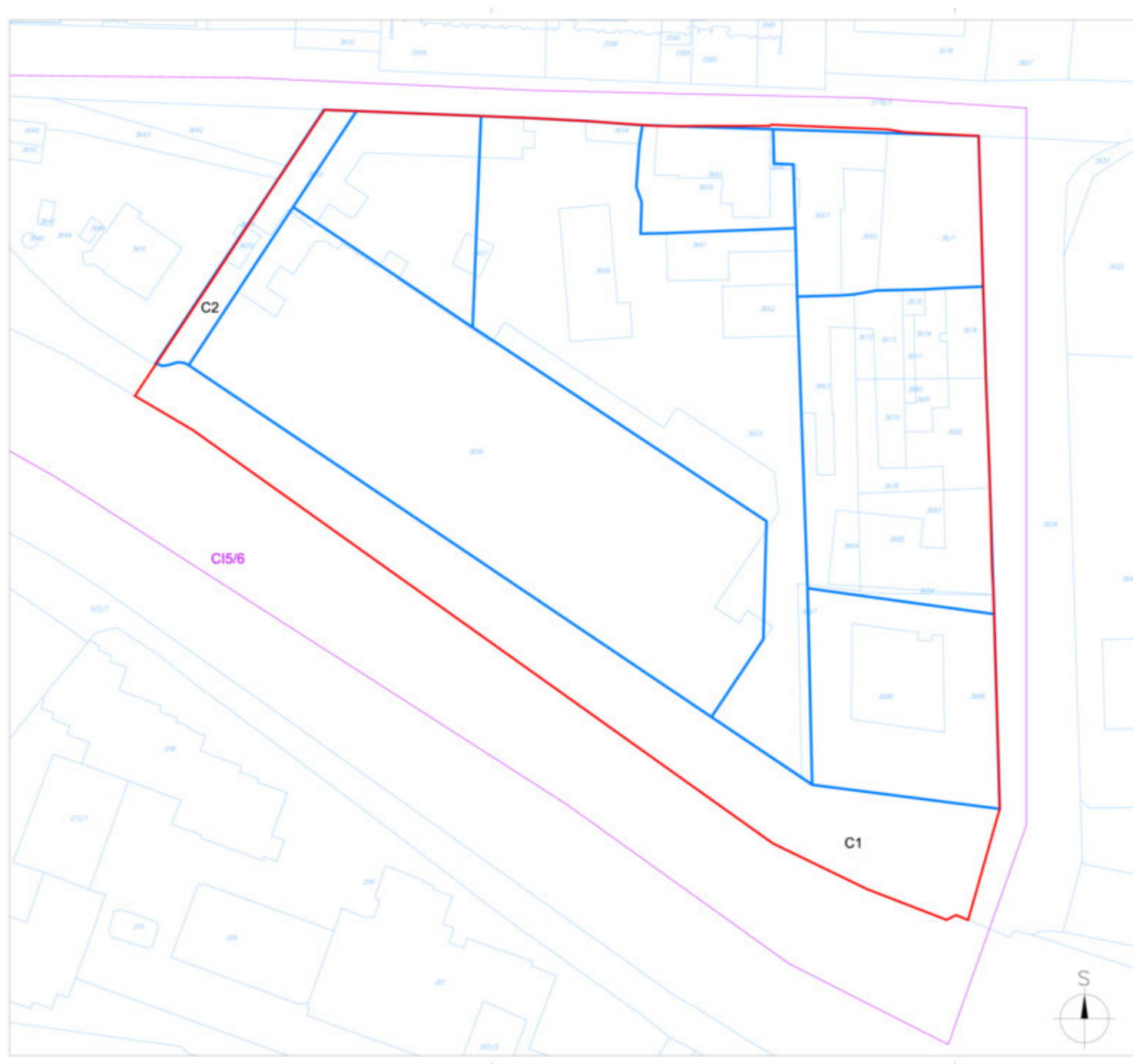
Boris Bečan, univ.dipl.inž.arh.

Projektanti

Boris Bečan | Hector Mendoza | Maja Paršida | Oscar Espinosa

Avtor urbanistične rešitve

Boris Bečan | Hector Mendoza | Maja Paršida



LEGENDA:

- OBMOČJE OPPN
- MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
- P1** OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- MEJE OBMOČJA UREJANJA
- CO2/1** OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
- PARCELNE MEJE

Projekt

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE TOVARNE ROG

KATASTRSKI NAČRT S PRIKAZOM OBMOČJA OPPN

	Redna
Št. projekta	3819
Datum izdelave	10/08
Merilo	1:500
Št. strani	

3.1

NAVOČNIK

Mestna občina Ljubljana

Masni mg 1:1000 Ljubljana, datum 13/08/2005

ODG. Vredn. projekta
Majcen Bojan, univ.dipl.inž.arh.

ODG. Projektant
Majcen Bojan, univ.dipl.inž.arh.

Projektant

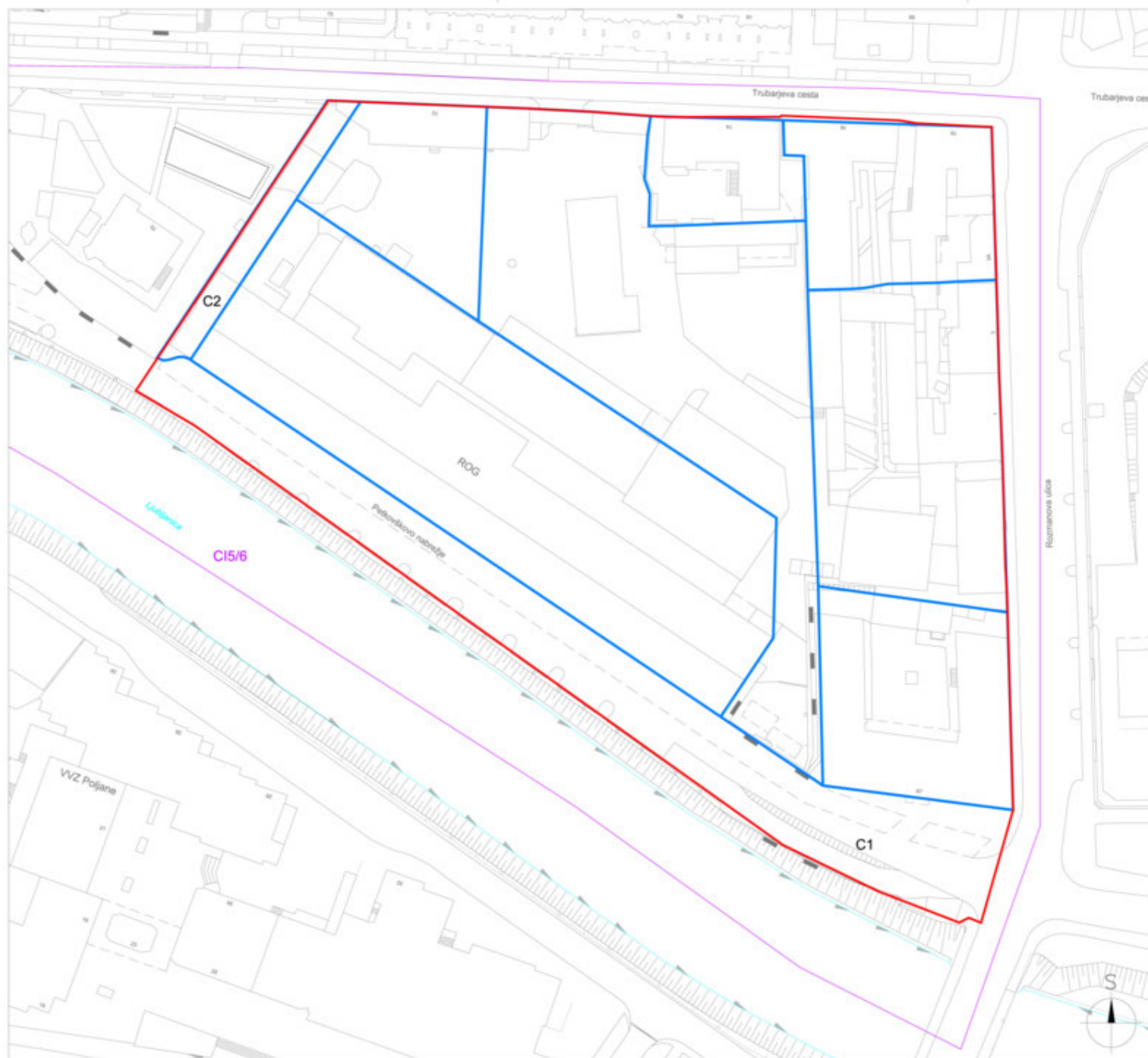
mx-si | mexican and slovenian architects, s.l.p.

Posrednik: 2011, 5-1 08006, SVIČESLOVA, telefon: +386 40 410 19 81, e-mail: kontakt@mx-si.si

Overenjen
Boris Bojan, univ.dipl.inž.arh.

Projektant
Boris Bojan | Viktor Mendosa | Miro Partida | Oscar Epifanio

Autor urbanistične rešitve
Boris Bojan | Viktor Mendosa | Miro Partida



LEGENDA:

- OBMOČJE OPPN
- MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
- P1** OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- MEJE OBMOČJA UREJANJA
- C02/1** OZNAKA OBMOČJA UREJANJA

Projekt

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE TOVARNE ROG

GEODETSKI NAČRT S PRIKAZOM OBMOČJA OPPN

	Skupaj
Št. projekta	0000
Datum izdelave	10/09
Mesto	Ljubljana
Št. strani	1/000

3.2

NAPOČNIK

Mestna občina Ljubljana

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, telefon +386 1 300 1000

ODG. Vredn. projekta
Marjan Štefan, univ. dipl. inž. arh.

ODG. Projektant
Marjan Štefan, univ. dipl. inž. arh.

Projektant

mx-si | mexican and slovenian architects, s.l.p.

Poslovni trg 20, 10110 Ljubljana, telefon +386 1 415 13 81, e-mail: kontakt@mx-si.si

Dizajner

Borja Štefan, univ. dipl. inž. arh.

Projektant

Borja Štefan | Héctor Mendoza | Miro Partida | Oscar Espinoza

Autor urbanističnega načrta

Borja Štefan | Héctor Mendoza | Miro Partida





LEGENDA:

- OBMOČJE OPPN
- MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
- P1** OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- MEJE OBMOČJA UREJANJA
- C02/1** OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
- PARCELNE MEJE
- POVRŠINE, NAMENJENE JAVNEMU DOBRU
- POVRŠINE, NAMENJENE JAVNI RABI

Projekt

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE TOVARNE ROG

PRIKAZ POVRŠIN, NAMENJENIH JAVNEMU DOBRU IN JAVNI RABI

Št. projekta	8808
Datum izdelave	10/08
Merilo	1:500
Št. lista	3.5

NAVOČNIK

Mestna občina Ljubljana

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, telefon +386 1 306 1000

ODG. Vode projekta

Marjan Bečan, univ.dipl.inž.arh.

ODG. Projektant

Marjan Bečan, univ.dipl.inž.arh.

Projektant

mx-si | mexican and slovenian architects, s.i.p.

Poslovni trg 1, 511000 Ljubljana, telefon +386 30 410 10 01, e-mail: contact@mx-si.si

Strokovni

Borja Bečan, univ.dipl.inž.arh.

Projektant

Borja Bečan | Viktor Mendosa | Miro Partida | Oscar Epimaco

Avtor urbanistične rešitve

Borja Bečan | Viktor Mendosa | Miro Partida



- LEGENDA:
- OBMOČJE OPN
 - MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPN
 - OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
 - MEJE OBMOČJA UREJANJA
 - OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
 - PARCELNE MEJE
 - PREDVIDENI OBJEKTI
 - OBSTOJEČI OBJEKTI
 - OBSTOJEČE TLAKOVANE POVRŠINE
 - ZELENE POVRŠINE
 - PREDVIDENE TLAKOVANE POVRŠINE
 - MEJA ETAŽE
 - MEJA KLETI
 - MOŽNOST DOSTOPANJA ZARADI OBKROŽEVANJA OBJEKTA
 - VHODI V OBJEKT
 - OBSTOJEČA DREVEŠA
 - NOVA DREVEŠA
 - UVVOZ / IZVOZ IZ GARAJE

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA OBMOČJE TOVARNE ROG

UREJITVENA SITUACIJA - NIVO TERENA

Skupna površina	1000
Skupna površina	1000
Skupna površina	1000
Skupna površina	1000

4.1

Mestna občina Ljubljana

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, Slovenija

2020. Skupna projekcija

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, Slovenija

2020. Projekcija

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, Slovenija

2020. Projekcija

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, Slovenija

2020. Projekcija

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, Slovenija

2020. Projekcija

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, Slovenija

2020. Projekcija

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, Slovenija

2020. Projekcija

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, Slovenija

2020. Projekcija

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, Slovenija

2020. Projekcija

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, Slovenija

2020. Projekcija

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, Slovenija



- LEGENDA:
- OBMOČJE OPPN
 - MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
 - P1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
 - MEJE OBMOČJA UREJANJA
 - CO2/1 OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
 - PARCELNE MEJE
 - PREDVIDENI OBJEKTI
 - MOŽNOST ODSTOPANJA ZARADI OBLIKOVANJA OBJEKTA
 - OBSTOJEČI OBJEKT
 - OBSTOJEČE TLAKOVANE POVRŠINE
 - ZELENE POVRŠINE
 - PREDVIDENE TLAKOVANE POVRŠINE
 - MEJA PROSTUČJA
 - MEJA KLETI
 - OBSTOJEČA DREVESA
 - NOVA DREVESA
 - UVVOZ / IZVOZ IZ GARAŽE

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA OBMOČJE TOVARNE ROG

UREJITVENA SITUACIJA - NIVO STREHE

Št. projekta	1000
Datum izdelave	10/2010
Mesto	1000
Št. strani	1000

4.2

Mestna občina Ljubljana

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, telefon: 01 25411000

1000: Vredn. projekta

Harper Stevan, arhitekt d.o.o. arh.

1000: Projektant

Harper Stevan, arhitekt d.o.o. arh.

Registracija

mx-si | mexican and slovenian architects, s.l.p.

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, telefon: 01 25411000, e-mail: info@mx-si.si

1000: Projektant

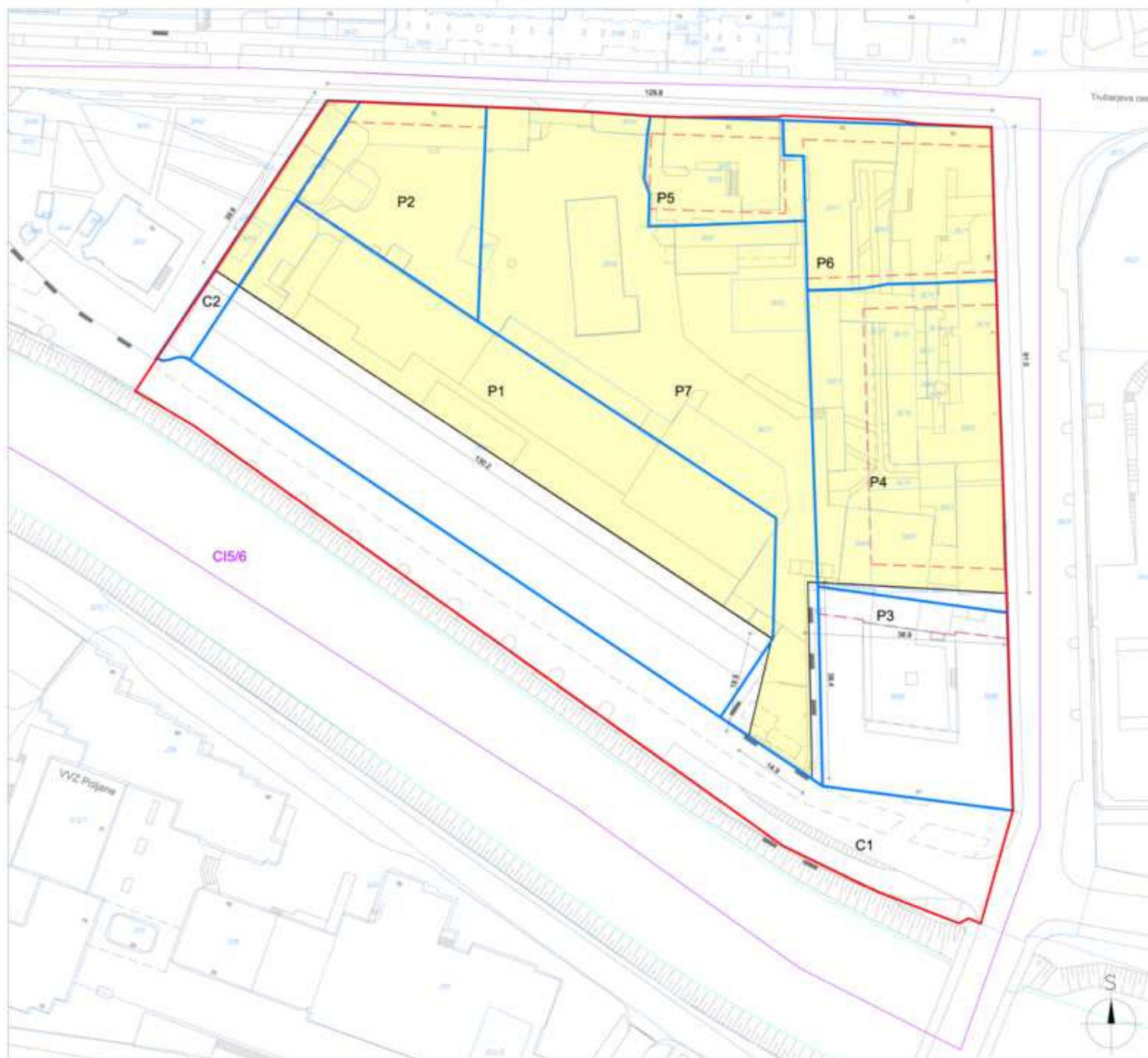
Harper Stevan, arhitekt d.o.o. arh.

Projektant

Harper Stevan | Harper Stevan | Miro Perčič | Oliver Ekmeković

Arhitektov urad

Harper Stevan | Harper Stevan | Miro Perčič



LEGENDA:

- OBMOČJE OPPN
- MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
- P1** OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- MEJE OBMOČJA UREJANJA
- C02/1** OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
- PARCELNE MEJE
- PREDVIDENI OBJEKTI
- OBJEKTI NA NIVOJU TERENA

Projekt

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE TOVARNE ROG

UREJITVENA SITUACIJA - NIVO KLETI

Št. projekta	0000
Zavezanec	0000
Mesto	0000
Št. strani	0000

4.3

avtorizacija

Mestna občina Ljubljana

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, Slovenija

0000: Vredn. projekta

0000: Projektant

0000: Projektant

0000: Projektant

0000: Projektant

0000: Projektant

0000: Projektant

0000: Projektant

0000: Projektant

0000: Projektant

0000: Projektant

0000: Projektant

0000: Projektant

0000: Projektant

0000: Projektant

0000: Projektant

0000: Projektant

0000: Projektant

0000: Projektant

0000: Projektant

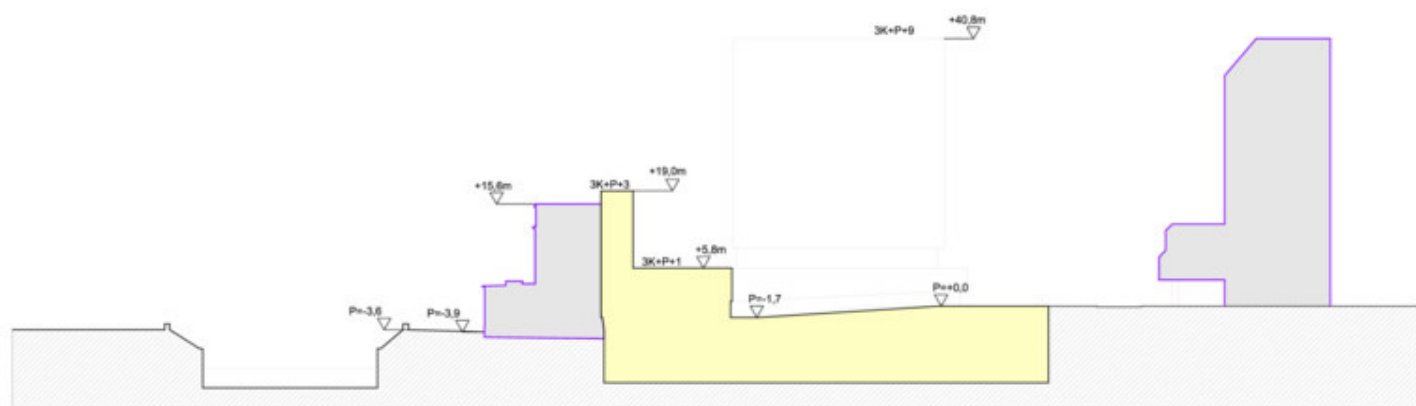
0000: Projektant

0000: Projektant

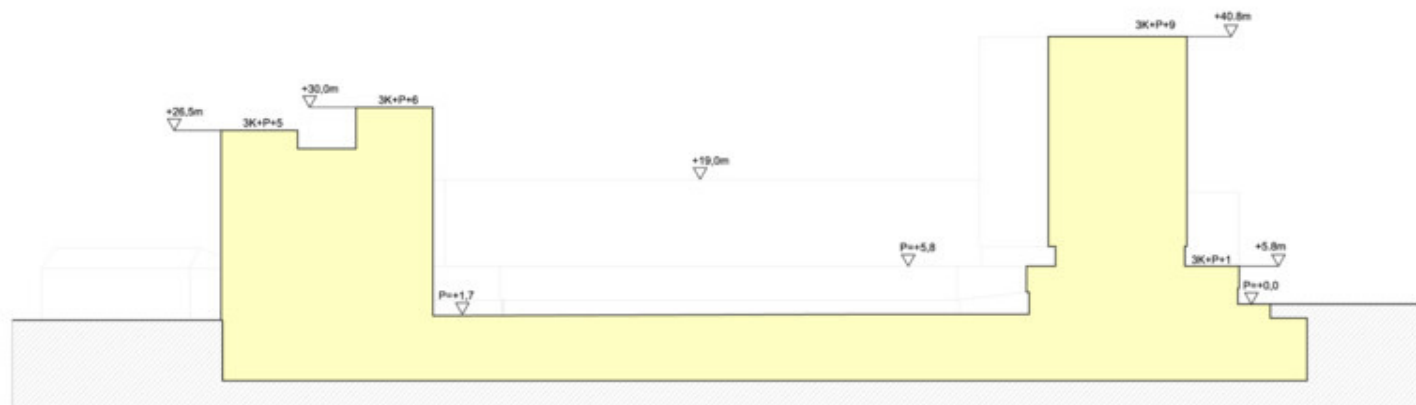
0000: Projektant

0000: Projektant

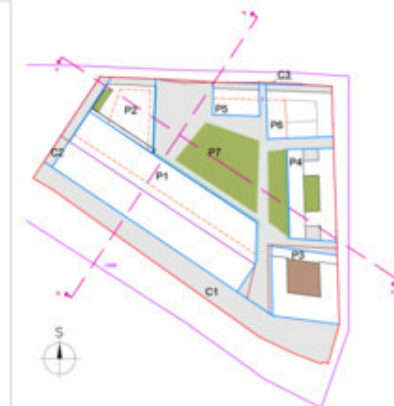
0000: Projektant



B-B

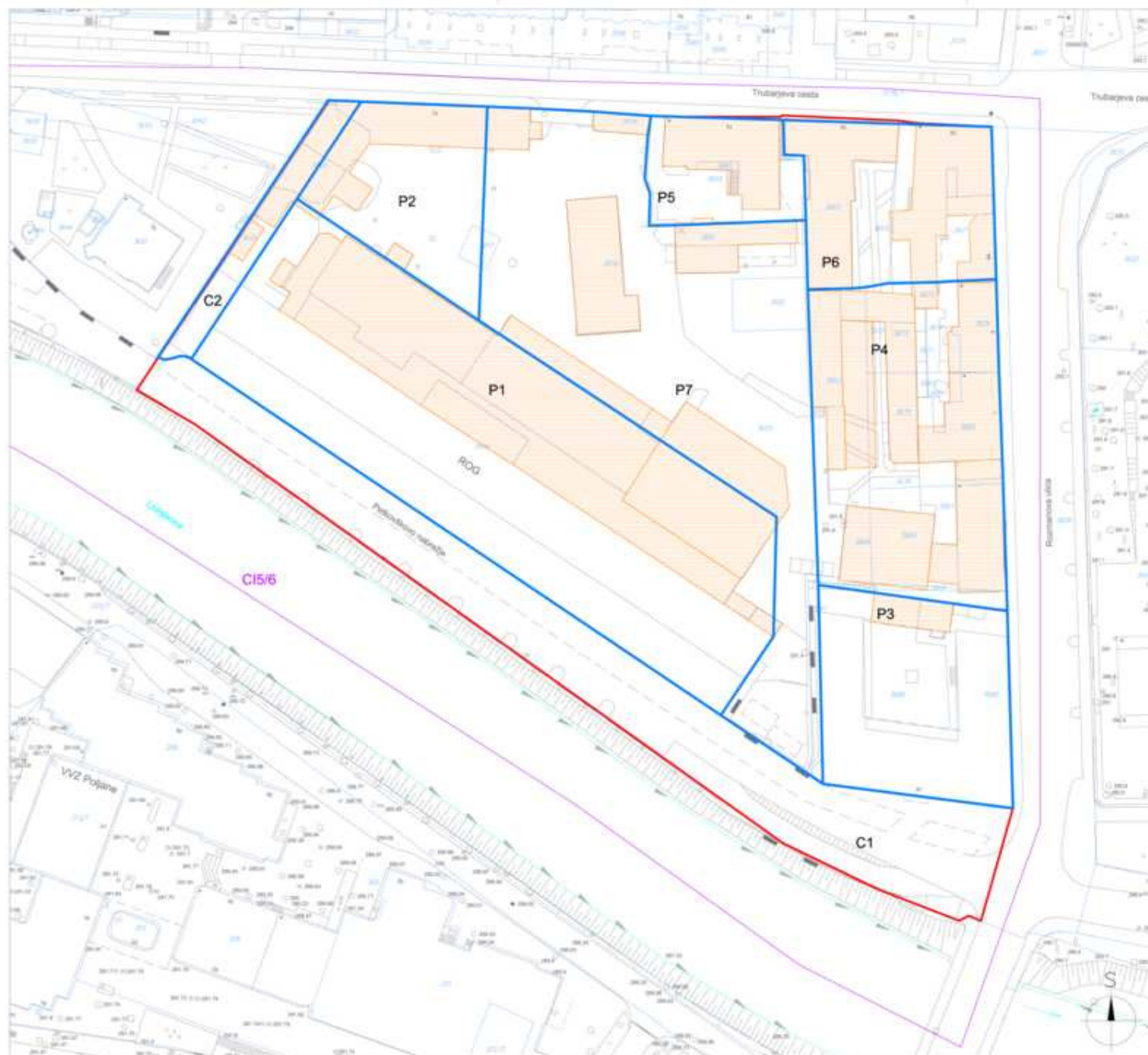


A-A



- LEGENDA:
- PREDVIDENI OBJEKTI
 - OBSTOJEČI OBJEKT

Projekt	
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE TOVARNE ROG	
ZNAČILNI PREREZI	
Št. projekta	00100
Datum izdelave	10/08
Mesto	1:500
Št. lista	4.4
NAROČNIK	
Mestna občina Ljubljana	
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, telefon +386 1 306 1300	
ODG. Vlada projekta	
Matjaž Bečan, univ.dipl.inđ.arh.	
ODG. Projektant	
Matjaž Bečan, univ.dipl.inđ.arh.	
Projektant	
mx-si mexican and slovenian architects, s.l.p.	
Rusovljeva 201, S-1 00008 BARCELONA, telefon +34 93 415 19 87, e-mail: contact@mx-si.net	
Direktor	
Borja Bečan, univ.dipl.inđ.arh.	
Projektant	
Borja Bečan Hektor Mendosa Miro Paršida Oscar Epirova	
Autor urbanističnega rešitve	
Borja Bečan Hektor Mendosa Miro Paršida	



LEGENDA:

- OBMOČJE OPPN
- MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
- P1** OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- MEJE OBMOČJA UREJANJA
- C02/1** OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
- OBJEKTI PREDVIDENI ZA ODSTRANITEV

Projekt

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE TOVARNE ROG

PRIKAZ OBJEKTOV ZA ODSTRANITEV

Št. projekta	1000
Začetek izdelave	2020
Veljavo	2020
Št. strani	1

4.5

Skupni opis

Mestna občina Ljubljana

Območje 1, 1000 Ljubljana, načrt št. 1000/1000

ODD: Skupni projekt

Hejster Božan, arhitekti inš. arh.

ODD: Proječni

Hejster Božan, arhitekti inš. arh.

Projektant

mx-si | mexican and slovenian architects, s.p.

Projektni št.: 1000/1000, 1000/1000, 1000/1000, 1000/1000, 1000/1000, 1000/1000

Stran:

Božan Božan, arhitekti inš. arh.

Projektant

Božan Božan | Hejster Božan | Miro Petric | Davor Gjerman

Arhitekturni inženir

Božan Božan | Hejster Božan | Miro Petric



- LEGENDA:
- OBMOČJE OPPN
 - MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
 - OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
 - MEJE OBMOČJA UREJANJA
 - OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
 - PARCELNE MEJE
 - PREDVIDENI OBJEKTI
 - OBSTOJEČI OBJEKTI
 - OBSTOJEČE TLAKOVANE POVRŠINE
 - ZELENE POVRŠINE
 - PREDVIDENE TLAKOVANE POVRŠINE
 - MEJA ETAŽE
 - MEJA KLETI
 - LOGISTIČNI DOVOZ ZA EKSPONATE
 - VHODI V OBJEKT
 - NIZKORASLO DREVJE
 - UVOD / IZVOZ IZ GARAŽE
 - INTERVENCIJSKE POTOI IN PROSTORI ZA POSTAVITEV VOZIL
 - HIDRANT

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA OBMOČJE TOVARNE ROG

PROMETNA UREDITEV IN NAČRT INTERVENCIJSKIH POTOI

Št. projekta: 1000
Datum izdelave: 2020
Mesto: Ljubljana
Št. strani: 1

4.6

Mestna občina Ljubljana
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, telefon +386 (0)1 254 1000

IZD: Sklepi projekta
Najprej izdelan: 2020, 10.10.2020
Najprej izdelan: 2020, 10.10.2020
Najprej izdelan: 2020, 10.10.2020

mx-si | mexican and slovenian architects, s.l.p.

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, telefon +386 (0)1 254 1000, e-pošta: info@mx-si.si

Najprej izdelan: 2020, 10.10.2020

Najprej izdelan: 2020, 10.10.2020
Najprej izdelan: 2020, 10.10.2020
Najprej izdelan: 2020, 10.10.2020

Najprej izdelan: 2020, 10.10.2020
Najprej izdelan: 2020, 10.10.2020
Najprej izdelan: 2020, 10.10.2020

