



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 3505-30/2008- 41
Datum: 11.6.2009

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

ah

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah
Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območja urejanja v
mestnem središču - za dele območij urejanja CO 1/6 Čopova
ulica in CO 1/13 Južni trg

POROČEVALCA: 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.

PRISTOJNO DELOVNO Odbor za urejanje prostora in urbanizem
TELO:

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču - za dele območij urejanja CO 1/6 Čopova ulica in CO 1/13 Južni trg.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 96. 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 spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču - za dele območij urejanja CO 1/6 Čopova ulica in CO 1/13 Južni trg

1.člen

V odloku 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 in 110/08) se 1. člen spremeni tako, da se na koncu stavka pika nadomesti z vejico in doda naslednje besedilo: » Genius Loci d.o.o., Ljubljana pod št. naloge 300/08 v maju 2009 in pika.

2.člen

Na koncu 3.člena se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:
Za območje funkcionalnih enot 10 in 9 CO1/6 Čopova ulica in funkcionalne enote 2 v CO1/13 Južni trg se uporabljajo grafični načrti:

1	Katastrski načrt s prikazom območja	M 1:1000
2	Geodetski načrt s prikazom območja in funkcionalnih enot	M 1:1000
3	Normativni elementi PUP	M 1:500
4	3d predstavitev	

3.člen

Tabele meril in pogojev za posege v prostor, za območja urejanja po posameznih funkcionalnih enotah iz 77. člena, se spremenijo in dopolnijo tako, da se glasijo:

1. CO1/6 Čopova ulica:

- funkcionalna enota 9 : 1.1.:D, 2.1.:C, 2.2.:G, 3.1.:G, 3.2.:B, 3.4.:A, 4.1.:E, 4.3.:D, 7.2.:E

- funkcionalna enota 10 : 1.1.:D, 2.1.:C, 2.2.:G, 3.1.:H, 3.2.:B, 3.4.:B, 4.1.:E, 4.3.:C, F, 7.2.:E

2. CO1/13 Južni trg se spremenijo in dopolnijo tako, da se glasijo:

- funkcionalna enota 2 (f.e.2): 1.1.:D, 2.1.:C, 2.2.:G, 3.1.:H, 3.2.:B, 3.4.:B, 4.1.:E, 4.3.:D, 7.2.:E

4.člen

V 78. členu se dodata novi 9. in 10. točka, ki se glasita:

9. CO1/6 Čopova ulica, funkcionalna enota 10:

Predviden poseg:

Dopustna je odstranitev obstoječega hotela in izgradnja novega hotela na zemljiških parcela št. 2597/2, 2597/1, 2598, 2599/2 - površina parcel 2290m².

Namembnost:

- 1211 - hotelske in podobne gostinske stavbe,
- 1230 - trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti,
- 1242 - garažne stavbe.

Zazidalna zasnova

Dopusten je hotel visoke kategorije; gradnja do treh kletnih etaž, pritličja in mezzanina za trgovsko, gostinsko in hotelsko dejavnost kot javni program z vhodi neposredno iz ulice in v zgornjih etažah hotelski program s spremljajočimi dejavnostmi. Glavni vhod v hotel je iz Slovenske ceste na osrednjem delu objekta. V pritličju je dopustna vzpostavitev nove pasaže med Slovensko ulico in Gledališko pasažo.

Tlorisni gabariti

Dopustni tlorisni gabarit objekta pod terenom je pod celotno parcelo namenjeno gradnji. Na zemljišči parcela št.: 3275 in 3274/1 (Slovenska cesta) sme segati le avtodvigalo, v kletih do največ 4m izven ulične gradbene linije.

Dopustni tlorisni gabarit objekta nad terenom je nad celotno parcelo namenjeno gradnji.

Gradbena linija ob ulicah je dosledno po robu parcel oziroma po obstoječih zazidalnih linijah. V notranjosti ni določena.

Ob Slovenski cesti se mora zgraditi arkade pod objektom v svetli širini najmanj 4m.

Na vzhodnem delu fasade ob Nazorjevi ulici je dopustno nad pritličnim delom nad koto 306.70m n.m.v. izvesti izzidek do širine največ 1.0m.

Prva terasna etaža mora biti umaknjena od fasadne ravnine min 2.4m. Nad njo sme biti na JZ vogalu razgledna terasa.

Druga in tretja terasna etaža segata na JZ do tretje okenske osi fasade ob Slovenski cesti. Od venca na koti 322,30m n.m.v. sta umaknjene pod kotom 60 stopinj.

Na stiku s stavbo Nazorjeva 3 so terasne etaže zamaknjene od venca na koti 322,30m n.m.v. pod kotom 60 stopinj v notranjost kareja.

Vertikalni gabarit

Venec ob Slovenski, Nazorjevi in Čopovi ulici je poenoten na višino 322.45m n.m.v. kar je enako kot je obstoječa višina na koti 24.70m nad Slovensko cesto.,

Najvišja kota terasne etaže na vogalu Slovenska - Čopova je 325.00m n.m.v..

Najvišja točka objekta vključno z vsemi instalacijskimi napravami je 334.80m n.m.v. oziroma 37,00m nad koto Slovenske ceste.

Stavbni deli v notranjosti parcele namenjene gradnji ne smejo presegati obodnega dela.

Etažnost objekta je do 3kleti, pritličje, mezzanin, štiri tipične etaže, do tri terasne etaže.

Oblikovna zasnova

Fasade Hotela Slon je potrebno v obsegu iz leta 1939 rekonstruirati z vsemi elementi (omet, okna, lože, horizontalni venci z bakrenimi obrobami).

Dosledno je potrebno ohraniti fasadno oblikovanje vogala Čopova - Slovenska v obsegu prvih treh okenskih osi, drugje so sprejemljive delne modifikacije na način, ki minimalno vpliva na značaj objekta kot primera arhitekture medvojnega obdobja – funkcionalizma.

Barvna prezentacija se določi na podlagi rezultatov sondiranja oziroma v skladu s funkcionalističnim značajem stavbe.

Vsi drugi deli fasad morajo biti oblikovno jasno ločeni od prvotnega gabarita hotela (l. 1939).

Vzhodna fasada ob Nazorjevi ulici ne sme biti »slepa«. Biti mora skrbno oblikovana s postopnim zniževanjem do kote slemena objekta Nazorjeva 3. Enako velja za dvorišni južno in vzhodno fasado.

Fasade morajo biti izvedene iz kakovostnih, trajnih materialov. Nikjer na fasadah objekta se ne sme uporabiti refleksno steklo.

Strešna kritina na celotnem objektu mora biti iz bakrene pločevine.

Način gradnje

Tehnologijo gradnje je potrebno prilagoditi tako, da bo uporaba sosednjih obstoječih objektov čim manj motena.

Pred gradnjo je potrebno evidentirati gradbenotehnično stanje sosednjih objektov in zagotoviti način sanacije eventualno nastalih poškodb.

Pred rušenjem trakta ob Slovenski cesti se mora izdelati tehnično dokumentacijo za potrebe rekonstrukcije objekta in arhivskega varstva.

Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Vodovod

Hotel Slon bo priključen na javni vodovod preko novega vodovodnega priključka na obstoječi vodovod PE d 160 v Nazorjevi ulici in obstoječega priključka na vodovod LZ DN 325 v Slovenski cesti.

Kanalizacija

Med predvideno garažno kletjo pod Hotelom Slon in predvideno garažno kletjo na severni strani Nazorjeve ulice se mora predviden prehod za pešce in vozila izvesti tako, da bo teme podzemnega prehoda cca 5,00m pod terenom oziroma pod dnom obstoječega kanala DN 600 na Nazorjevi ulici, ki je cca -4.00 m.

Oskrba s plinom

Za potrebe kuhe ali tehnologije se objekti lahko priključijo na sistem zemeljskega plina. Pred rušitvijo obstoječih stavb je treba odstraniti tangirane priključne plinovode. Glavno distribucijsko plinovodno omrežje po Nazorjevi, Slovenski in Čopovi ulici mora v času gradbenih del nemoteno obratovati. Za priključke novih stavb bo treba zgraditi nove priključne plinovode do glavnega distribucijskega plinovodnega omrežja. Priključni plinovod se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo na dostopnem delu stavbe.

Vročevod

Stavbe na območju urejanja se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode

priključijo na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje.

Električno omrežje

Na območju ni sekundarnih vodov električnega omrežja. Potrebna bo izgradnja nove TP v sklopu novogradnje na osnovi idejne zasnove izdelane na Elektro Ljubljana.

Telekomunikacijsko omrežje

Sekundarni telekomunikacijski vod poteka po Gledališki pasaži, izvedejo se priključki na novo optično telekomunikacijsko omrežje.

Ravnanje z odpadki

Zbiralnica za smeti se umesti v 1.kleti garaže in uredi odvoz, začasno z avto dvigalom, dolgoročno v navezavi na dovoz preko rampe iz Cigaletove ali Slovenske ceste.

Prometna ureditev

Območje bo obdano s peščevimi površinami.

Dostava in dovoz se ureja s strani Slovenske ceste.

Parkiranje se zagotovi na parceli namenjeni gradnji v kletnih etažah.

Uvoz v kletne etaže za tehnične in parkirne prostore se uredi v 1. fazi z avto dvigalom postavljenim vzdolžno s potekom Slovenske ceste, največ gabarit 3 X 7 m – paviljonska, transparentna izvedba; v 2.fazi se dvigalo odstrani in uredi priključek na sosednjo garažno klet na lokaciji »Kompas« (severno) in dostop za vozila gostov, servisne dejavnosti in odvoz smeti iz Cigaletove ulice.

Varstvo naravne in kulturne dediščine:

- ni elementov naravne dediščine
- območje je enota kulturne dediščine:
 - . EŠD 328 Ljubljana – Mestno jedro (KD)
 - . EŠD 329 Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana (KS)

Varovanje okolja:

Za območje sprememb PUP je treba upoštevati:

- določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja – VVO III: širše vodovarstveno območje (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06).
- določi se stopnja zaščite pred hrupom ter predvidijo posegi za varovanje pred prekomernim hrupom,

preveri se osončenje in posledice izgradnje novih objektov glede na osončenje obstoječe zazidave.

10. CO1/13 Južni trg, funkcionalna enota 2:

Predvideni posegi

Na zemljišču parc. št. 3109/1, 3109/2, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3119 in 3126/1, vse k.o. Ajdovščina, je dopustna odstranitev delov obstoječih objektov, rekonstrukcija, nova gradnja, dozidava in nadzidava na mestu odstranjenih obstoječih stavbnih delov, ki spomeniško niso varovani, investicijsko vzdrževalna dela.

Posegi se bodo izvajali ločeno na parcelah št. 3110, 3109/1, 3111, 3113, 3114, 3115, del na 3116 in del na 3112 k.o. Ajdovščina - površina parcel 1940m² ter na parcelah št. 3126/1, 3119, 3109/2, 3116 - del in 3112 - del k.o. Ajdovščina - površina parcel 915m².

Namembnost

1230 - Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti
1220 – Upravne in pisarniške stavbe
1122 – tri in več stanovanjske stavbe
1211 – hotelske in podobne gostinske stavbe

Zazidalna zasnova

V stavbnem sklopu Čopova 7 in 9, 9a in 9b je trgovsko poslovna dejavnost s pripadajočim servisnim programom.

Ohraniti je potrebno del stavbe Čopova 7 in 9 ob Čopovi ulici in dvoriščni del z arkadnim hodnikom. Dvoriščni deli stavb in trakti ob atriju, pokritem osrednjem več etažnem prostoru se vključijo v novogradnjo.

Glavni vhodi so iz Čopove ulice na pozicijah historično ohranjenih glavnih vhodov stavb in iz Knafljevega prehoda. Skozi pritličje stavbe mora potekati pasaža.

Dostop do kletnih etaž je preko uvozne rampe Pošte iz Čopove ulice ali s tovornim dvigalom iz Čopove ulice.

V stavbi Čopova 5 je trgovsko gostinski program, v nadstropjih je dopustna tudi poslovna in stanovanjska namembnost.

V stavbi Čopova 5a je gostinstvo v kletih ter pritličju ob Knafljevem prehodu, v pritličju dostopnem iz Čopove ulice trgovina in hotelski vhod, v nadstropjih hotel. Gostinstvu je namenjen vrtni paviljon ob Knafljevem prehodu.

V stavbi Čopova 3 - Mestna hranilnica je v vseh etažah poslovna namembnost, banka. Stavbe se ne sme fizično spreminjati, ker je kulturni spomenik.

V stavbi na parceli št. 3129 k.o Ajdovščina je gostinski program v vseh etažah. Ob njej je gostinski vrt.

Tlorisni gabariti:

Gradbena linija ob Čopovi ulici in Knafljevem prehodu poteka po robu parcel oziroma po obstoječih zazidalnih linijah.

Tlorisni gabarit objekta Čopova 7 in 9 ter novogradnje je nad parcelo namenjeno gradnji. Stavbni deli, ki se morajo ohraniti in novi se prepletajo tako, da se strehe novega del stavbe pričnejo južno od slemena ob Čopovi ulici na koti 312.75m n.m.v. in segajo do Knafljevega prehoda.

Pasaža med Čopovo in Knafljevim prehodom v svetli širini najmanj 4 m je umeščena tako, da sledi smeri zahodne parcelne meje parcele št. 3112 k.o. Ajdovščina.

Tlorisni gabariti kleti segajo pod celotno parcelo namenjeno gradnji razen pod Čopovo 5a, kjer se ohranja obstoječa klet ter pod vrtnim paviljonom.

Tlorisni gabarit nadzidave Čopova 5a je nad objektom ter nad kletjo prizidka na parceli namenjeni gradnji na zahodni strani.

Tlorisni gabarit vrtnega paviljona je največ 18.0 m x 18.0 m.

Višinski gabariti

Višinske kote:

- venec in sleme hiš Čopova 7 in 9 se ohranita (304.49 m n.v. in 312.75 m n.v.)
- zgornji venec nove stavbe je nad slemenom ob Čopovi ulici in je višinsko poravnan s slemenom Pošte na koti 318.28 m n.v.
- venec nove stavbe ob Knafljevem prehodu je na JZ vogalu poravnan s slemenom dvoriščnega trakta pošte na višini 316.86 m n.v.. Od tu se postopno zniža na višino 312.50 m n.v., kar je venec nadzidanega dela stavbe Čopova 5a. Na delu ob Čopovi 5 sme terasna etaža segati največ do slemena te stavbe.

Obseg strešnih etaž se od višine na najvišji koti 318.30m n.v. stopničasto znižuje proti JV na koto 312.50m n.v. Zamiki so pod kotom največ 45 stopinj.

Etažnost:

- Čopova 7, 9, 9a in 9b: do 3 kleti, pritličje na Čopovo ulico in na Knafljev prehod, do štiri nadstropja glede na Čopovo ulico (kota cca 0.00 = 295.50 m n.v., skupna višina cca 22.80 m)
- Čopova 5a: obstoječa klet, pritličje na Čopovo ulico, do 3 nadstropja (kota cca 0.00 = 295.0 m n.v., skupna višina cca 17.50 m)
- Čopova 3 in 5 ter stavba na parceli št. 3129 k.o Ajdovščina se gabaritno ne spreminjajo.

Oblikovna zasnova

Originalni del fasade Čopova 7 in 9 ob Čopovi ulici se mora sanirati in obnoviti skladno z avtentičnim historičnim stanjem. Barvna prezentacija fasad se določi na podlagi rezultatov sondiranja oz. v skladu s študijami fasadnih pasov.

Kritina poševne strehe ob Čopovi ulici je opečna, okna smejo biti v naklonu strešine.

V notranjosti objekta, za ohranjenim delom ob Čopovi ulici, je potrebno prezentirati dvoriščni del z arkadnim hodnikom.

Na novem delu objekta mora biti zagotovljena členjenost stavbnih delov v značilni strukturi stavbnega fonda stare Ljubljane. Stavbni deli ob Knafljevem prehodu se smejo postopoma zviševati proti objektu Pošte, ki ga ne smejo preseči.

Fasade ob Knafljevem prehodu morajo ohraniti značilno razmerje med zaprtim delom in odprtinami kot je na fasadah historičnih objektov in ne smejo imeti zasteklitve z refleksnim steklom ali steklene fasadne obloge.

Strehe novih delov objektov smejo biti ravne in morajo biti pokrite s tradicionalnimi kritinami, ki prevladujejo v tem območju (opeka, baker).

Ob Knafljevem prehodu se mora urediti dostope in zeleno površino med javno potjo in stavbami.

Oblikovna členitev stavbnih mas ob Knafljevem prehodu mora slediti priloženi 3d predstavitvi.

Način gradnje

Tehnologijo gradnje je potrebno prilagoditi tako, da bo uporaba sosednjih obstoječih objektov čim manj motena.

Pred gradnjo je potrebno evidentirati gradbenotehnično stanje sosednjih objektov in zagotoviti način sanacije eventualno nastalih poškodb.

Izdelati se mora tehnično dokumentacijo za potrebe rekonstrukcije objekta in arhivskega varstva.

Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Vodovod

Objekt od Čopova 7 in 9 bosta priključena na obstoječ vodovod LŽ DN 300 v Čopovi ulici. Za vodo oskrbo ostalih objektov znotraj dela območja CO1/13 Južni trg s pitno, sanitarno in požarno vodo bo potrebno v trasi obstoječega skupinskega hišnega vodovodnega priključka v Knafljevem prehodu zgraditi sekundarni vodovod in nanj prevezati tangirane objekte.

Kanalizacija

Za odvod komunalnih odpadnih in padavinskih voda v Knafljevem prehodu v območju CO1/13 bo potrebno obstoječ kanal DN 200-250 mm rekonstruirati po noveliranem projektu št.p.05/SPINO II.

Oskrba s plinom

Na območju ni sekundarnih vodov plinskega omrežja, za potrebe kuhe ali tehnologije se objekti lahko priključijo na sistem zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje.

Vročevod

Stavbe na območju urejanja se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje.

Električno omrežje

Na območju ni sekundarnih vodov električnega omrežja. Potrebna bo izgradnja nove TP v sklopu novogradnje na osnovi idejne zasnove izdelane na Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto.

Telekomunikacijsko omrežje

Na parcelah za gradnjo ni sekundarnih vodov; izvedejo se priključki na novo optično telekomunikacijsko omrežje, ki bo zgrajeno na območju.

Odstranjevanje odpadkov

Potrebno bo urediti zbiralnico za smeti v 1.kleti novega objekta Čopova 7, 9 in urediti odvoz s pomočjo dvizne ploščadi na koto Čopove ulice ali urediti povezavo na uvozno rampo PTT.

Prometna ureditev

Območje bo dolgoročno obdano s peščevimi površinami, parkiranje se zagotovi v javni garažni hiši v soseščini.

Varstvo naravne in kulturne dediščine:

- ni elementov naravne dediščine, posebno obravnavo se namenja drevesu kavkaški oreškar na predvidenem mestu vrtnega paviljona. Drevo se vključi v arhitekturno ureditev paviljona.
- Območje in stavbe na katere se nanašajo posebna določila so enote kulturne dediščine
 - . EŠD 328 Ljubljana – Mestno jedro (KD)
 - . EŠD 329 Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana (KS)
 - . EŠD 13970 Hiša Čopova 5
 - . EŠD 15395 Hiša Čopova 7 in 9
 - . EŠD 1584 Ljubljana – Mestna hranilnica

Varovanje okolja

Za območje sprememb PUP je treba upoštevati:

- določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja – VVO III: širše vodovarstveno območje (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06).
- določi se stopnja zaščite pred hrupom ter predvidijo posegi za varovanje pred prekomernim hrupom,
- preveri se osončenje in posledice izgradnje novih objektov glede na osončenje obstoječe zazidave.

5.člen

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

Št.: 3505-30/2008-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV**dopolnjenega osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču - za dele območij urejanja CO 1/6 Čopova ulica in CO 1/13 Južni trg****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 61. in 96. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju ZPNačrt; Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 – ZVO-1B), ki določata, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom in, da se Prostorski ureditveni pogoji do uveljavitve občinskega prostorskega načrta lahko spreminjajo in dopolnjujejo po določbah Zakona o prostorskem načrtovanju, ki urejajo občinski podrobni prostorski načrt;
- 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 in 5/06);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da prostorske akte sprejema Mestni svet;
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču - za dele območij urejanja CO 1/6 Čopova ulica in CO 1/13 Južni trg (Uradni list RS, št. 6/09).

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

Območje sprememb in dopolnitev PUP se nahaja v območju urejanja CO 1/6 Čopova ulica, v funkcionalnih enotah 9, 10 in v delu funkcionalne enote 4, ter v območju urejanja CO 1/13 Južni trg, v funkcionalni enoti 2 in v delu funkcionalnih enot 4 in 6.

Obravnavano območje se ureja 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, 33/08, 57/08, 98/08, 110/08).

Določila veljavnega prostorskega akta za obravnavani del območja urejanja CO 1/6 Čopova ulica, t.j. območje hotela Slon, dopuščajo rekonstrukcijo objekta hotela oziroma nadomestno gradnjo. Za obravnavani del območja urejanja CO 1/13 Južni trg, t.j. območje objektov Čopova ulica 5a, 7 in 9, določila prostorskega akta dopuščajo tekoča vzdrževalna dela na obstoječih objektih in adaptacije, s katerimi se bistveno ne spremenijo njihova zunanost ali zmogljivosti, stavbe pa so namenjene v celoti poslovni funkciji programa mestne magistrale in specializiranega programa ter mestnih institucij. V območju Knafljevega prehoda je dopustna odstranitev obstoječih objektov za potrebe priprave stavbnega zemljišča in arheološke raziskave.

Investitor želi v skladu z razvojnimi potrebami povečati kapacitete objekta hotela Slon, poslovnega objekta Čopova ulica 9 in objekta Čopova ulica 5a gostilne AS ter razširiti nastanitveno gostinski program v paviljon ob objektu v sklopu celovite ureditve severnega obrobja Knafljevega prehoda. S predvidenimi posegi se bo izboljšala urbanistično arhitekturna zasnova, optimizirala izraba ter zagotovila kakovostna zunanja ureditev ob Knafljevem prehodu.

Ker določila obstoječega prostorskega akta ne omogočajo predvidenih posegov, je treba

izdelati spremembe in dopolnitve PUP, ki bodo omogočile načrtovan razvoj obravnavnega območja.

3. Poglavitne rešitve

Izhodišča in programska zasnova

Obravnavano območje je najožje mestno središče Ljubljane, kjer se intenzivno prepletajo trgovske in gostinske dejavnosti. Prostor je pozidan, oblikovan s prepletom stavb iz različnih zgodovinskih obdobj. Predlagani posegi se bodo izvedli na mestu obstoječih objektov. Z njimi se bodo ti funkcionalno modernizirali, materialno tehnično obnovili oziroma se bodo stare stavbne strukture deloma odstranile in zgradile nove. V skladu z urbanistično arhitekturnimi karakteristikami prostora in spomeniško varstvenimi smernicami se bodo tudi delno preoblikovali in povečali svoj obseg.

V obravnavanem območju urejanja CO 1/6 Čopova ulica je predvidena odstranitev obstoječega hotela in na zemljiščih parc. št. 2597/2, 2597/1, 2598, 2599/2 izgradnja novega hotela. V obravnavanem območju urejanja CO 1/13 Južni trg je načrtovana nova trgovska stavba, ki bo kompleks delno prenovljenih obstoječih stavb Čopova ulica 7 in 9 in nove gradnje, dozidave in nadzidave na mestu odstranjenih obstoječih stavbnih delov, ki spomeniško niso varovani. Poseg se bo izvajal na zemljiščih parcela št. 3110, 3109/1, 3111, 3113, 3114, 3115 in del na 3116 in del na 3112 k.o. Ajdovščina. V obravnavanem območju urejanja CO 1/13 Južni trg je načrtovana tudi delna odstranitev, prenova, dozidava in nadzidava objekta Čopova 5a za trgovski in gostinski namen – hotel in ureditev gostinskega parkovnega paviljona. Poseg se bo izvajal na zemljiščih parc. št. 3126/1, 3119 in 3109/2 ter del na 3116 in del na 3112 k.o. Ajdovščina.

Zasnova prostorske ureditve

Območje sprememb in dopolnitev PUP je razdeljeno na dva dela, in sicer del v območju urejanja CO 1/6 Čopova ulica in del v območju urejanja CO 1/13 Južni trg. Del obravnavanega območja urejanja CO 1/13 Južni trg je zamejeno na severu z Nazorjevo ulico, na vzhodu z gledališko pasažo Mestnega gledališča ljubljanskega, na jugu s Čopovo ulico in na zahodu s Slovensko cesto. Ohranja se namembnost objekta hotela visoke kategorije s pripadajočim programom. Pod terenom so načrtovane do tri kletne etaže za tehnične in parkirne prostore za potrebe hotela. V pritličju z galerijami je predviden javni program, trgovina, gostinstvo, z vhodom neposredno iz ulice, v zgornjih etažah hotelski program s cca 200 - 220 hotelskimi sobami in spremljajoči program, potreben za visoko kategorijo hotela. Glavni vhod v hotel je iz Slovenske ceste na osrednjem delu objekta. Dopustna je vzpostavitev nove pasaže med Slovensko cesto in gledališko pasažo. Uvoz v kletne etaže je v začasni 1. fazi s Slovenske ceste z avto dvigalom postavljenim vzdolžno s potekom ceste, v 2. fazi se dvigalo odstrani in uredi priključek v 1. kletno etažo na sosednjo severno kletno etažo z dostopom iz Cigaletove ulice. Tlorisni gabarit objekta obsega celotno parcelo, namenjeno gradnji. Gradbena linija ob ulicah je dosledno po robu parcel oziroma po obstoječih zazidalnih linijah. Ob Slovenski cesti je dopusten max. gabarit kletne etaže do 4,00 m izven ulične gradbene linije za avto dvigalo za dostop v začasni 1. fazi prometne ureditve. Ob Slovenski cesti je treba zgraditi arkade pod objektom v svetli širini min. 4,00 m. Ob Nazorjevi ulici je na delu objekta, ki je bil zgrajen po letu 1939, dopustno nad parternim delom izvesti izzidek do širine max. 1,00 m, kot je na obstoječem objektu. Na terasnem delu je dopustno za vncem, na odmiku 2,40 m od zunanje ravnine fasade oziroma ob Čopovi ulici po obstoječih odmikih, zgraditi prvo terasno etažo. Na vogalu Čopove ulice in Slovenske ceste je dopustno nad prvo nadzidano etažo urediti razgledno teraso. Nad prvo nadzidano etažo je dopustno nadzidati drugo in tretjo terasno etažo z zamikom pod kotom 60 stopinj od obstoječega venca. Nadzidava druge in tretje terasne etaže mora biti od vogala Čopove ulice in Slovenske ceste umaknjena proti severu do tretje okenske osi fasade ob Slovenski cesti in

med seboj zamaknjena proti severu pod kotom 60 stopinj. Prav tako morajo biti vse tri nadzidane etaže na delu s previsom ob Nazorjevi ulici in na stiku s stavbo Nazorjeva ulica 3 zamaknjene pod kotom 60 stopinj v notranjost kareja. Objekta obsega do 3 kletne etaže, pritličje z galerijo, mezzanin, štiri tipične etaže in do tri terasne etaže. Venec ob Slovenski cesti, Nazorjevi in Čopovi ulici je poenoten na obstoječo višino na koti 24,70 m nad Slovensko cesto (322,45 m n. v.). Najvišja kota terasne etaže na vogalu Čopove ulice in Slovenske ceste je 325,00 m n.m.v. Najvišja točka objekta vključno z vsemi instalacijskimi napravami je 37,00 m nad koto Slovenske ceste (334,80 m n. v.). Originalni del fasade Hotela Slon iz leta 1939 je treba dosledno rekonstruirati z vsemi elementi (omet, okna, lože, horizontalni venci z bakrenimi obrobami). To posebej velja za del ob Čopovi ulici, vogal Čopove ulice in Slovenske ceste in prve tri osi fasade ob Slovenski cesti. Sprejemljive so minimalne modifikacije mreže, ki jo ustvarjajo okna, na način, ki minimalno vpliva na značaj objekta kot primera arhitekture medvojnega obdobja – funkcionalizma. Vsi drugi deli fasad morajo biti oblikovno jasno ločeni od prvotnega gabarita hotela iz leta 1939. Južna fasada ob Nazorjevi ulici mora biti skrbno oblikovana s postopnim zniževanjem do kote slemena objekta Nazorjeva 3. Strešna kritina na celotnem objektu mora biti iz bakrene pločevine.

Del obravnavanega območja urejanja CO 1/13 Južni trg je zamejeno na severu s Čopovo ulico, na vzhodu z objektom Mestne hranilnice, na jugu s Knafljevim preходом in na zahodu z objektom Pošte. Glavni vhodi so iz Čopove ulice na pozicijah historično ohranjenih glavnih vhodov stavb in iz Knafljevega prehoda. Dostop do kletnih etaž se uredi preko uvozne rampe Pošte iz Čopove ulice ali s tovornim dvigalom iz Čopove ulice. Objekt Čopova ulica 7 in 9 je namenjen trgovini visoke kakovosti s pripadajočim servisnim programom. Trgovske površine ali lokali se uredijo okoli pokritega osrednjega več etažnega prostora atrija. Objekt Čopova ulica 5a deloma ohranja namembnost gostinstva, dodatno bo urejena trgovina ter hotel visoke kategorije s predvideno kapaciteto cca 20 sob in s pripadajočim servisnim programom. Gostinstvo je načrtovano v kletnih etažah in pritličju ob Knafljevem prehodu ter v parkovnem paviljonu, v pritličju, dostopnem iz Čopove ulice, trgovina in hotelski vhod, v nadstropjih hotel. Gradbena linija ob Čopovi ulici in Knafljevem prehodu poteka po robu parcel oziroma po obstoječih zazidalnih linijah. Tlorisni gabariti novih kletnih etaž segajo pod celotno parcelo, namenjeno gradnji, razen pod Čopovo ulico 5a, kjer se ohranja obstoječa klet, ter pod paviljonom. Tlorisni gabarit nadzidave Čopova 5a je nad objektom ter nad kletjo prizidka na parceli, namenjeni gradnji, na zahodni strani. Tlorisni gabarit parkovnega paviljona je max. 18.00 m x 18.00 m. Tlorisni gabarit objekta Čopova ulica 7 in 9 ter prizidka je nad parcelo, namenjeno gradnji. Ohraniti je treba del stavbe Čopova ulica 7 in 9 ob Čopovi ulici in dvoriščni del z arkadnim hodnikom. Originalni del fasade ob Čopovi ulici je treba sanirati in obnoviti skladno z avtentičnim historičnim stanjem. Dvoriščni deli stavb in trakti ob atriju ter atrij se interpolirajo v novogradnjo. Prezentirati je treba arkadni hodnik v dvoriščnem delu. V pritličju je treba urediti pasažo v min. širini 4,00 m med Čopovo ulico in Knafljevim preходом tako, da sledi smeri zahodne parcelne meje parcele št. 3112. Objekta Čopova ulica 7 in 9 obsega do 3 kletne etaže, pritličje na Čopovo ulico in na Knafljev prehod, do štiri nadstropja glede na Čopovo ulico (višina cca 22.80 m). Nov del stavbe je načrtovan nad ohranjenim delom za slemenom v zaledju do Knafljevega prehoda in se stopničasto znižuje proti jugovzhodu z zamiki pod kotom max. 45 stopinj. Venec in sleme objekta Čopova ulica 7 in 9 se ohranita (304.49 m n.v in 312.75 m n.v.). Zgornji venec novega dela stavbe je nad slemenom ob Čopovi ulici in je višinsko poravnan s slemenom Pošte. Venec novega dela stavbe ob Knafljevem prehodu je na jugozahodnem vogalu poravnan s slemenom dvoriščnega trakta Pošte in se od tu se postopno niža na višino venca nadzidanega dela stavbe Čopova ulica 5a. Na delu ob Čopovi ulici 5a sme terasna etaža segati največ do slemena te stavbe. Objekta Čopova 5a obsega obstoječo kletna etaža, pritličje na Čopovo ulico, do 3 nadstropja (višina cca 17.50 m). Strehe novih delov objektov morajo biti pokrite s tradicionalnimi kritinami, ki prevladujejo v tem območju. Kritina poševne strehe ob Čopovi ulici je opečna, okna smejo biti v naklonu strešine.

Etapnost izvajanja

Posegi v obravnavanem območju bodo izvedeni v več etapah. Dopustna je gradnja posameznih objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

Ohranjanje kulturne dediščine

V obravnavanem območju so evidentirane enote kulturne dediščine, ki so vpisane v Register nepremične kulturne dediščine: EŠD 328 Ljubljana - Mestno jedro, EŠD 329 Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana, EŠD 13970 Hiša Čopova 5 in EŠD 15395 Hiša Čopova 7 in 9. Pred rušenjem trakta hotela ob Slovenski cesti je treba izdelati tehnično dokumentacijo za potrebe rekonstrukcije objekta in arhivskega varstva.

Varstvo okolja

Obravnavano območje se nahaja v III. širšem vodovarstvenem območju. Pri načrtovanju je treba upoštevati Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. S spremembami in dopolnitvami PUP je določena mejna raven hrupa ter posegi za varovanje pred prekomernim hrupom. Za obravnavano območje je treba preveriti osončenje in posledice izgradnje novih objektov na osončenje obstoječe zazidave. V obravnavanem območju CO 1/6 Čopova ulica je načrtovano zbirno mesto za odpadke v 1. kletni etaži, zato je treba urediti odvoz začasno z avto dvigalom, dolgoročno pa v navezavi na dovoz preko klančine iz Cigaletove ali Slovenske ceste. V obravnavanem območju CO 1/13 Južni trg je treba urediti zbirno mesto za odpadke v 1. kletni etaži novega objekta Čopova ulica 7 in 9 in urediti odvoz s pomočjo dvizne ploščadi na koto Čopove ulice ali urediti povezavo na uvozno rampo Pošte.

V obravnavanem območju ni elementov naravne dediščine, posebno obravnavo se namenja drevesu kavkaški oreškar na predvidenem mestu gostinskega parkovnega paviljona. Drevo se vključi v arhitekturno ureditev paviljona.

Prometna ureditev

Predvidena je ureditev uvoza v kletne etaže objekta hotela v območju urejanja CO 1/6 Čopova ulica s Slovenske ceste, ki se v začasni 1. fazi uredi z avto dvigalom, postavljenim vzdolžno s potekom ceste, v paviljonski, transparentni izvedbi, v 2. fazi se dvigalo odstrani in uredi priključek v 1. kletni etaži na sosednjo severno kletno etažo in dostop za vozila gostov in servisne dejavnosti ter odvoz smeti iz Cigaletove ulice. Dostop do kletnih etaž za objekte v obravnavanem območju urejanja CO 1/13 Južni trg se uredi preko uvozne rampe Pošte iz Čopove ulice ali s tovrnim dvigalom iz Čopove ulice.

Potrebne parkirne površine za objekt hotela v območju urejanja CO 1/6 Čopova ulica so načrtovane na parceli, namenjeni gradnji, v podzemnih kletnih etažah ali v parkirni hiši. Parkiranje za objekte v obravnavanem območju urejanja CO 1/13 Južni trg bo v celoti urejeno javni parkirni hiši v širšem območju.

Obravnavano območje bo dolgoročno obdano s peščevimi površinami. Ob Slovenski cesti bo urejena kolesarska steza. Ob Slovenski cesti so urejena postajališča javnega potniškega prometa.

Komunalna ureditev

Obravnavano območje je komunalno opremljeno. Pod obstoječimi objekti poteka

distribucijski vod vročevoda, ki ga je treba odstraniti ali nadomestiti. Treba je zgraditi tudi novo trafopostajo. Objekti bodo priključeni na obstoječe in po potrebi na novo zgrajene komunalne vode.

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

Višina stroškov opremljanja zemljišča za rekonstrukcijo obstoječih objektov in gradnjo novih objektov ter zunanjo ureditev, s priključki na komunalno, energetska in prometno infrastrukturo, ki je podlaga za odmero komunalnega prispevka, bo obračunana na podlagi novega odloka, ki bo urejal plačilo komunalnega prispevka.

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

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

Monika Kovač Mesarič, univ. dipl. inž. arh.
svetovalka

DOPOLNJENI OSNUTEK

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH
UREDITVENIH POGOJEV ZA OBMOČJA UREJANJA
V MESTNEM SREDIŠČU – ZA DELE OBMOČIJ
UREJANJA:

- CO 1/6 ČOPOVA ULICA
- CO 1/13 JUŽNI TRG



SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA OBMOČJA UREJANJA V MESTNEM SREDIŠČU - ZA DELE OBMOČIJ UREJANJA CO 1/6 ČOPOVA ULICA IN CO 1/13 JUŽNI TRG

LEGENDA:
 — OBMOČJE SPREMEMB - DOPOLNITEV PUP
 - - - - - MEJE FUNKCIONALNIH ENOT

GEODETSKI NAČRT S PRIKAZOM OBMOČJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV PUP IN FUNKCIONALNIH ENOT

genius
loci

inženjersko arhitekturno in urbanistično, d.o.o.
 Dunajska 119
 1000 Ljubljana

PROJEKTOR / NAROČNIK: HOTEL SLON d.d.
 Slovenska cesta 34, 1000 Ljubljana
 LASTNIKI OBJEKTOV ČOPOVA 5A, 7 IN 9
 Zastopnica odgovarjajoča: Carmen Dobnik, Ljkočarjeva 6, 1000 Ljubljana

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA OBMOČJA UREJANJA V MESTNEM SREDIŠČU - ZA DELE OBMOČJA UREJANJA

OBMOČJE	CO 1/6 ČOPOVA ULICA IN CO 1/13 JUŽNI TRG	ŠL. PROJEKTA	300/08
MESTO GRADNJE	LJUBLJANA - CENTER	FAZA	OSNUTEK
NAČRT	GEODETSKI NAČRT S PRIKAZOM SPREMEMB IN DOPOLNITEV PUP IN FUNKCIONALNIH ENOT	MERILO	1:1000 list št. 2
OSNOVNI PROJEKTANT	JADRANKA GRMEK, univ. dipl. inž. arh.	DATUM	2-0-GEODETSKI (POSNETEK.dwg)
POSREDOVATEL	BLAŽ ŠEPUL, univ. dipl. inž. arh.	ŠIFRA	A - 0038
DIREKTOR	MAG. ANDREJ ČERNIGOJ, univ. dipl. inž. arh.	POSREDOVATEL	
		DATUM	Junij 2009



SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA OBMOČJA UREJANJA V MESTNEM SREDIŠČU - ZA DELE OBMOČIJ UREJANJA CO 1/6 ČOPOVA ULICA IN CO 1/13 JUŽNI TRG

LEGENDA: **SYNTEZNI PRIKAZ TLORISNIH IN VIŠINSKIH GABARITOV**

- OBMOČJE SPREMEMB - DOPOLNITEV PUP
- TLORISNI GABARITI NOVIH OBJEKTOV
- REFERENČNA VIŠINA SLEMENA IN VENCA
- OBJEKTI V OBMOČJU OBRABNE
- PASAŽA

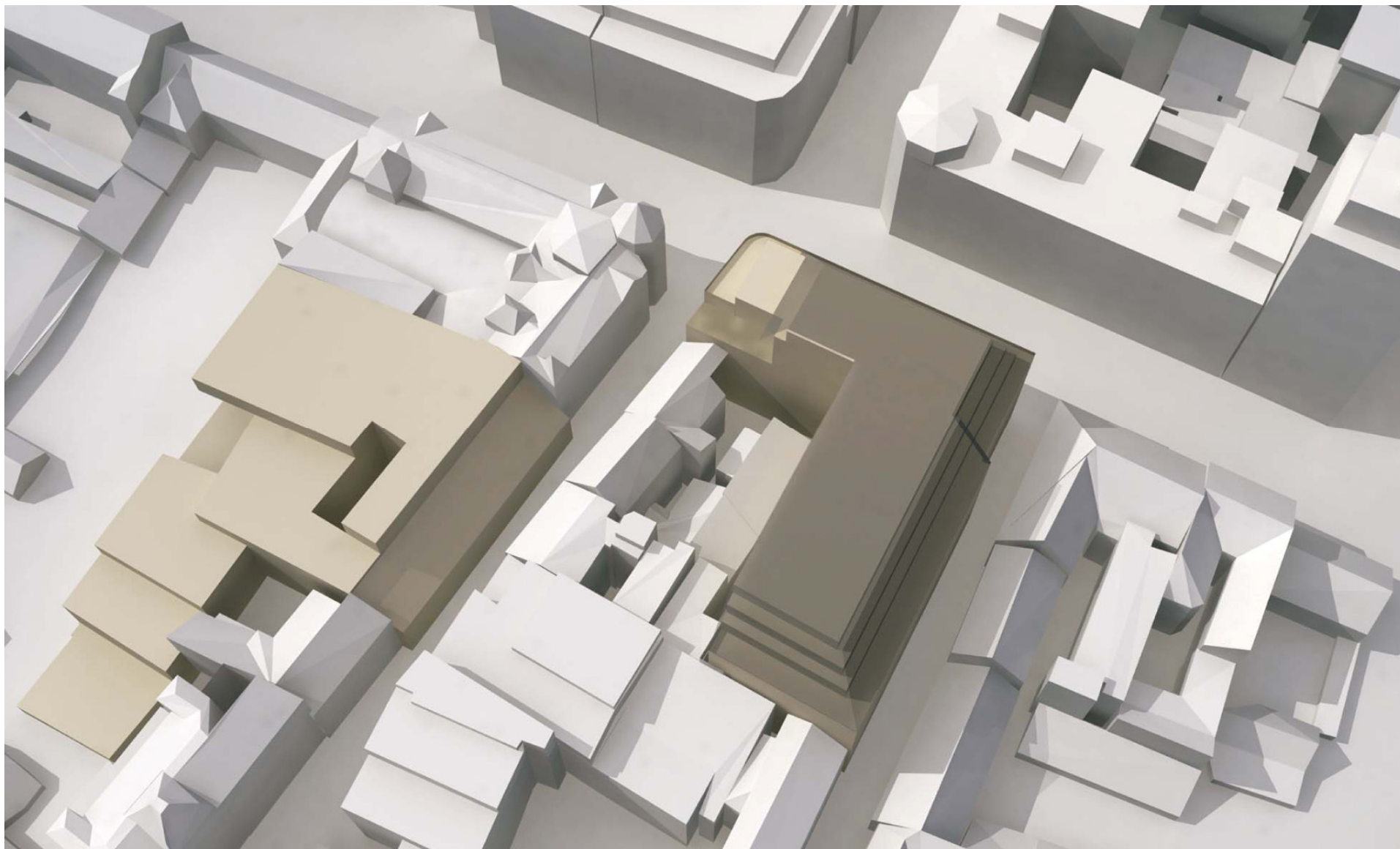
NORMATIVNI ELEMENTI PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV

**genius
locl**

Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o.
Drobnjaka 119
1000 Ljubljana

INVESTITOR / NAROČNIK: **HOTEL SLON d.d.**
Slovenska cesta 34, 1000 Ljubljana
LASTNIKI OBJEKTOV ČOPOVA SA, 7 IN 9
zastopnica odvetnica Carmen Dobnik, Likozarjeva 6, 1000 Ljubljana

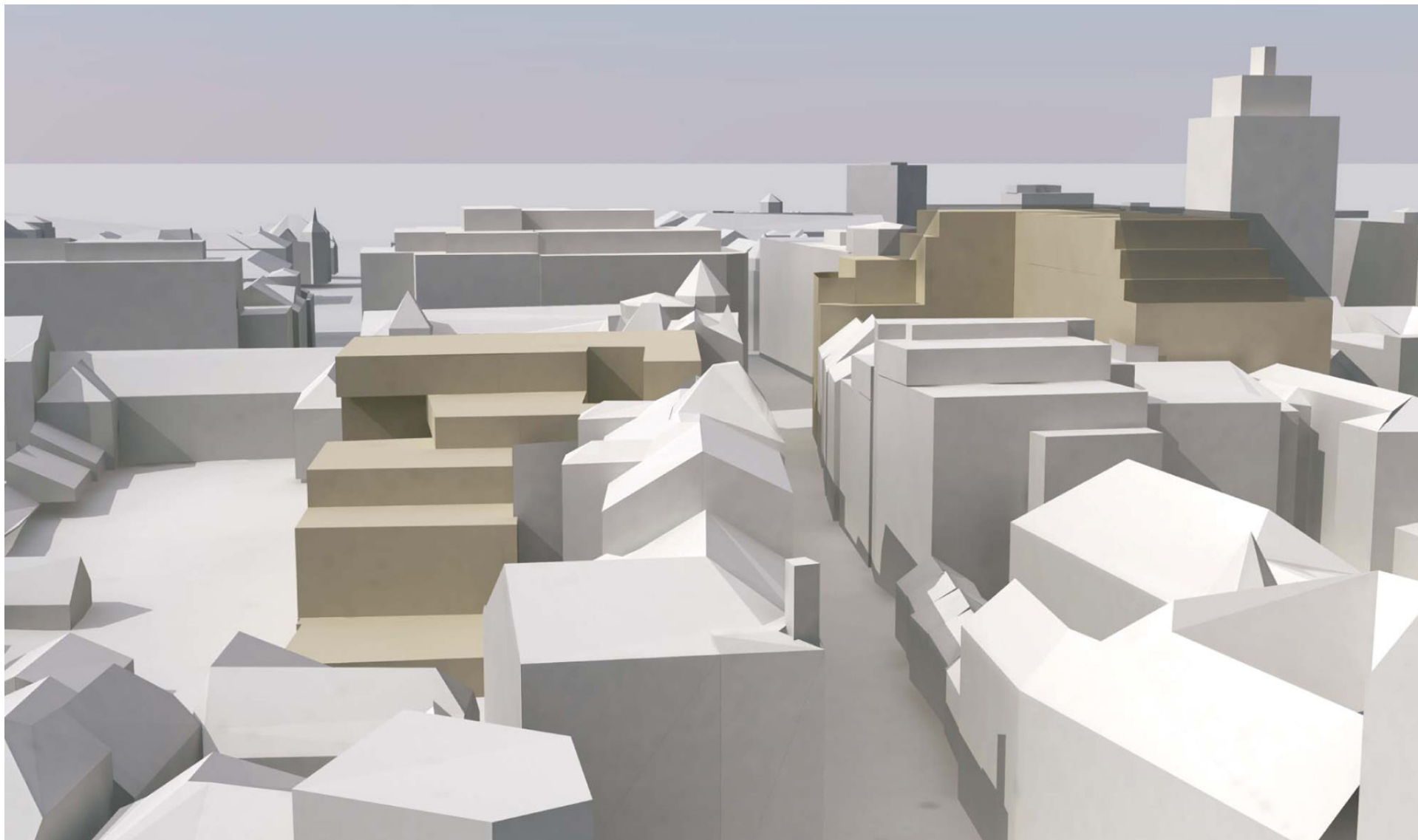
OBMOČJE	LJUBLJANA - CENTER	ST. PROJEKTA	300/08
MESTO GRADNJE	LJUBLJANA - CENTER	FAZA	DOPOLNJEN OSNUTEK
NACRT	NORMATIVNI ELEMENTI PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV	MERILO	1:500 LIST ST. 3
ODS. PROJEKTANT	JADRANKA GRMEK, univ. dipl. ing. arh.	DATOTEKA	2-5 NORMATIVNI ELEMENTI PUP.dwg
SODELAVEC	BLAŽ ŠEPUL, univ. dipl. ing. arh.	ST. DR.	A - 0038
DIREKTOR	MAG. ANDREJ ČERNIGOJ, univ. dipl. ing. arh.	POPIS	
		DATUM	Junij 2009



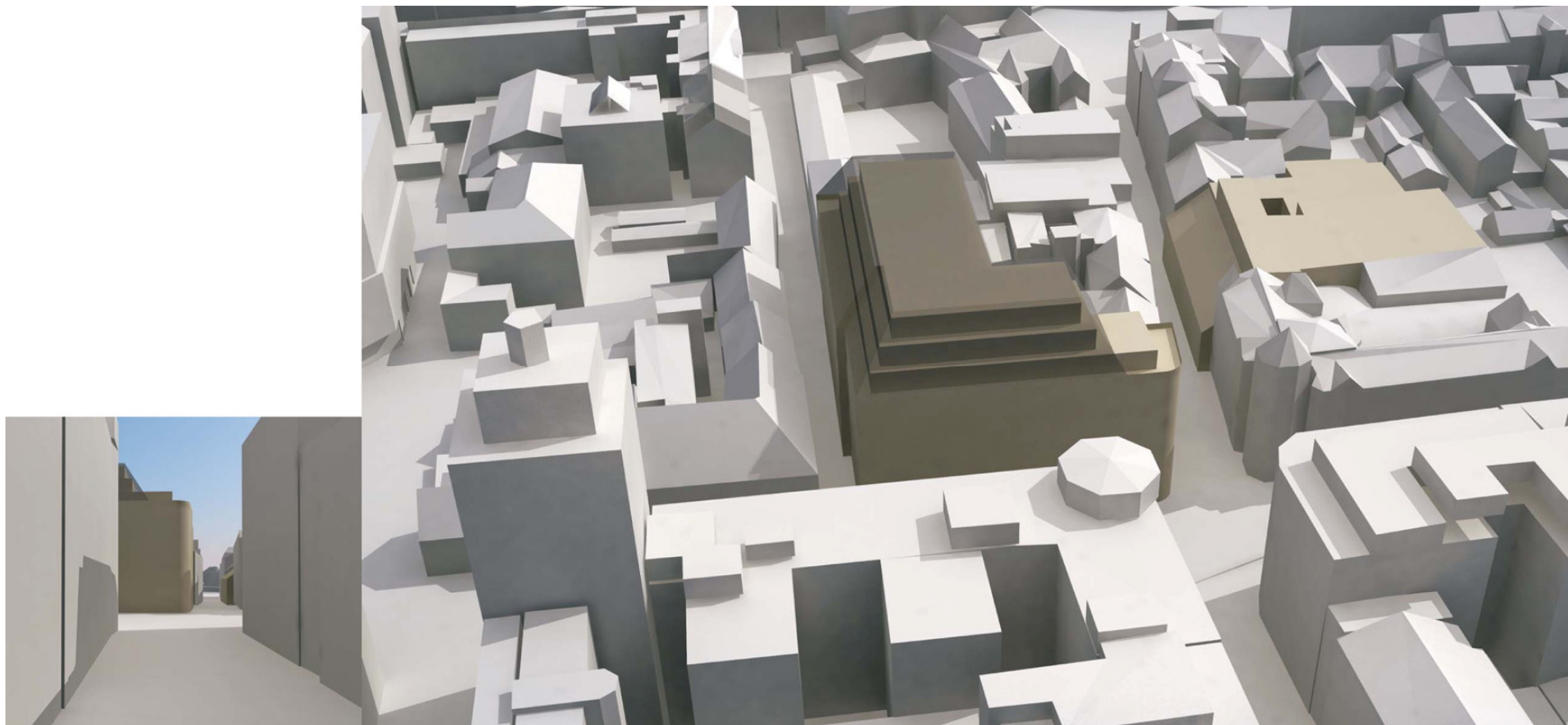
3D PREDSTAVITEV – POGLED Z VZHODA



3D PREDSTAVITEV – POGLED Z JUGOVZHODA



3D PREDSTAVITEV – POGLED Z JUGOVZHODA



3D PREDSTAVITEV – POGLED S CANKARJEVE ULICE

POGLED S SEVEROZAHODA



3D PREDSTAVITEV – POGLED Z JUGOZAHODA