

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Štev.: 3510-2/2003-1

Datum: 25.10.2005

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Osnutek Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja CO 2/26 Opera
- GRADIVO PRIPRAVILA:** Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urbanizem
- POROČEVALCI:** Igor Jurančič, univ. dipl. inž. arh., načelnik Oddelka za urbanizem
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh., vodja Službe za področje lokacijskih načrtov in prenovo
Mira Prelog, univ. dipl. inž. arh., višja svetovalka
- PRISTOJNO DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme osnutek Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja CO 2/26 Opera

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:
- osnutek odloka z obrazložitvijo
- grafični prikaz

Na podlagi 23. in 175. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji, dne sprejel

ODLOK **o ureditvenem načrtu za območje urejanja CO 2/26 Opera**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme ureditveni načrt za območje urejanja CO 2/26 Opera (v nadaljevanju: ureditveni načrt), ki vsebuje:

- ureditveno območje ureditvenega načrta;
- umestitev načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji;
- zasnove projektnih rešitev prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznost priključevanja nanjo;
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin;
- rešitve in ukrepe za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- načrt parcelacije;
- načrt odstranitve objektov;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve ter druge pogoje in zahteve za izvajanje ureditvenega načrta.

2. člen (prostorske ureditve, ki se načrtujejo z ureditvenim načrtom)

Objekt Opere je razdeljen v dva osnovna sklopa:

- obstoječ objekt Opere z novim odrskim stolpom, podzidava in dozidava stranskih kril z vhodnimi atriji v kletni etaži;
- novi prizidek na zahodni strani objekta Opere, ki ga tvori osrednji kubus z dvema stranskima traktoma.

Z ureditvenim načrtom se predvidi adaptacija obstoječega objekta Opere, odstranitev odrskega stolpa, gradnja podzidave in dozidave stranskih kril z vhodnimi atriji v kletni etaži ter gradnja novega prizidka. Predvidene so še pripadajoče zunanje ter komunalne ureditve.

3. člen (sestavni deli ureditvenega načrta)

Kartografski del obsega naslednje grafične karte:

- | | | |
|-----|--|----------|
| 1. | Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1 | Izsek iz dolgoročnega plana na preglednem katastrskem načrtu | M 1:5000 |
| 1.2 | Izsek iz srednjeročnega družbenega plana | M 1:5000 |
| 2. | Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije | |

2.1	Geodetski načrt s prikazom območja ureditvenega načrta	M 1:500
2.2	Katastrski načrt s prikazom območja ureditvenega načrta	M 1:1000
2.3	Načrt vplivnega območja na katastrskem načrtu	M 1:500
2.4	Načrt gradbenih parcel na katastrskem načrtu	M 1:1000
2.5	Načrt gradbenih parcel z elementi za zakoličbo na geodetskem načrtu	M 1:500
3.	Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor	
3.1.	Zazidalna situacija s prerezi – nivo 2, 3, 4, 5	M 1:500
3.2.	Zazidalna situacija s prerezi – nivo 1	M 1:500
3.3.	Zazidalna situacija s prerezi – nivo 0	M 1:500
3.4.	Načrt odstranitve objektov	M 1:500
3.5.	Prometna ureditev z idejno višinsko regulacijo	M 1:500
3.6.	Situacija intervencijskih poti in hidrantnega omrežja	M 1:500
3.7.	Zbirni načrt komunalnih vodov	M 1:500

4. člen (priloge ureditvenega načrta)

- Povzetek za javnost,
- izvleček iz strateškega prostorskega akta,
- obrazložitev in utemeljitev ureditvenega načrta,
- strokovne podlage,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- seznam sektorskih aktov in predpisov,
- spis postopka priprave in sprejemanja ureditvenega načrta,
- ocena stroškov gradnje,
- idejna rešitev M 1:750.

5. člen (izdelovalec ureditvenega načrta)

Ureditveni načrt je izdelal GENIUS LOCI, Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o., Dunajska 158, Ljubljana pod številko 158-02 v juniju 2003.

II. UREDITVENO OBMOČJE UREDITVENEGA NAČRTA

6. člen (ureditveno območje ureditvenega načrta)

Ureditveno območje ureditvenega načrta zajema območje urejanja CO 2/26 Opera in obsega površine, na katerih so načrtovani trajni objekti, vključno s površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno rabo, in površine, potrebne v času gradnje, ter vplivno območje pričakovanih vplivov načrtovanih objektov na okolico.

Območje zajema zemljišča parc. št. 2876, 2875, 2874, 2873, 2872, 2871, 2870, 2869, 2868, 2867, 2866, 2865, 2864 ter 3303 del in 3304 del, vse k.o. Ajdovščina. Površina območja je 8.783 m². Meja območja je prikazana na grafični karti št. 2.2 - Katastrski načrt s prikazom območja ureditvenega načrta.

7. člen

(vplivno območje)

Vplivno območje v času gradnje in po izgradnji obsega vsa zemljišča znotraj območja ureditvenega načrta.

Vplivno območje je prikazano na karti 2.3 -Načrt vplivnega območja na katastrskem načrtu.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

8. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

V ureditvenem območju so predvideni naslednji posegi:

- adaptacija obstoječega objekta Operne hiše in dvig strehe nad avditorijem;
- podzidava obstoječega objekta Operne hiše (z zasnovo podkve) za ureditev sprejemnega prostora za obiskovalce;
- gradnja podzemnih stranskih kril z vhodnima atrijema, ki služijo obiskovalcem;
- odstranitev dela odrskega stolpa (tehnološko zastarelih delov) in gradnja novega, v novih gabaritih;
- gradnja novega prizidka, ki ga tvorijo osrednji del in stranska trakta. Osrednji del je namenjen zaodrju, manipulaciji in vadbenim prostorom, stranska trakta sta namenjena servisnim prostorom (garderobe, administracija in podobno).

V območju ureditvenega načrta je predvideno skupaj 11.775 m² bruto etažnih površin, od tega nad terenom 6.494 m² in pod terenom 5.281 m².

9. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

V ureditvenem območju ureditvenega načrta je dovoljena gradnja naslednjih pomožnih infrastrukturnih objektov:

- pomožni cestni objekti, razen protihrupne ograje;
- pomožni energetski objekti, razen tipskih zabojnikov za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin;
- pomožni telekomunikacijski objekti, razen baznih postaj;
- pomožni komunalni objekti, razen objektov s hidroforno postajo oziroma prečrpališčem, greznic, tipskih čistilnih naprav, zbiralnic ločenih frakcij in vodnega zajetja.

Poleg navedenega je dovoljena gradnja naslednjih začasnih objektov, spominskih obeležij in urbane opreme:

- oder z nadstreškom,
- tribune za gledalce na prostem.
- gostinski vrt,
- kipi in spomeniki,
- spominske plošče,
- skulpture ali druge prostorske inštalacije,
- vodnjaki ali okrasni bazeni.

V ureditvenem območju ureditvenega načrta ni dovoljeno graditi ali postavljati ostalih enostavnih objektov.

10. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

Stik med novim in starim objektom Operne hiše mora biti jasno izražen, prizidek mora biti oblikovno ločen od starega objekta.

Fasada starega objekta Operne hiše se, razen višine strehe ne spremeni.

Severna in južna fasada prizidka sta predvideni iz obarvanega stekla. Zahodna fasada je iz stekla, vidnega betona in kovinske obloge. Fasade osrednjega dela in stolpa imajo kovinske obloge.

11. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Zunanja ureditev novega Operne hiše mora ohraniti značaj zelene površine, ki je značilen za zazidalni sistem vilske četrti.

Ob Cankarjevi cesti se ohranja drevored robinij med pločnikom in cesto. Del zelenice med cesto in objektom je urejen izven nivoja (do 0.90 m) in v celotni dolžini dostopen preko stopnic. Na skrajni severozahodni strani je predvidena uvozna rampa do nivoja 0 in stopnic do nivoja 1.

Ob Župančičevi ulici je, pred Operno hišo, predvidena ureditev dovozne poti za protokolarni dovoz.

Ob Tomšičevi ulici se ohranja drevored divjega kostanja. Zelenica se v pretežni meri ohrani, uredi se gospodarski dovoz z možnostjo začasnega, reprezentančnega parkiranja.

Na jugozahodni strani se zunanja ureditev zaključuje z uvozno in izvozno rampo.

Predvidena je odstranitev rdeče listne bukve, v skladu z Odločbo o prevladi druge javne koristi nad javno koristjo ohranjanja narave in o nujnih izravnalnih ukrepih.

12. člen (lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Tlorisna kompozicija prizidave je, glede na os obstoječe stavbe Operne hiše, simetrična. Celoten objekt je v tlorisni zasnovi razdeljen v več nivojev (kota $+0,00 = 299,72$ je kota odra in je cca 1.7 m nad nivojem terena):

- nivo 5 (-17,85);
- nivo 4 (-12,65);
- nivo 3 (-11,40);
- nivo 2 (-6,55), nivo 2' (-7,65);
- nivo 1 (-3,30, -4,65);
- nivo 0 (299,75);
- nivo A (+3,10);
- nivo B (+6,20);
- nivo C (+9,30);
- nivo D (+12,40, +12,15);
- nivo E (+18,85);
- nivo F (+21,60).

Vertikalni gabariti

- višina venca strehe nad avditorijem Operne hiše bo 17.40 m, višina stolpa na strehi bo 21,60 m;

- višina venca osrednjega kubusa prizidka bo 17.15 m;
- višina venca stranskih traktov bo 12.60 m;
- višina odrskega stolpa bo 28.45 m.

Horizontalni gabariti

- nivo 5 (-17,85) jaški in pogrezi: 12.45 m x 18.50 m;
- nivo 4 (-12,65) tehnični prostori: 33.97 m x 38.06 m + 14.53 m x 19.90 m;
- nivo 3 (-11,40) depoji, skladišča, vadbena dvorana, jašek: 33.97 m x 38.06 m + 14.53 m x 19.90 m;
- nivo 2, 2' (-6,55, -7,65) skladišča, arhiv, trafo, sprinkler, toplotna postaja, diesel agregat, klimati: 33.97 m x 38.06 m + 14.53 m x 19.90 m;
- nivo 1 (-3,30) garderobe, mojstri, (-4,65) sprejemna avla, vetrolov: 3.75 m x 34.14 m + 2.55 m x 59.00 m + 30.05 m x 40.05 m + 36.46 m x 59.00 m + 9,25 m x 31,94 m;
- nivo 0 (+0,00 + 299,72) garderobe, servis, manipulacija, mostovž, uvozno izvozna rampa: 6.30 m x 59.00 m + 30.05 m x 40.05 m + 19,15 m x 32,90 m;
- nivo A (+3,10), nivo B (+6,20), nivo C (+9,30), nivo D (+12,40): garderobe, shrambe, prostori za vaje: 30.70 m x 33.94 m;
- nivo E (+18,85), nivo F (+21,60) stolp nad odrom: 16.35 m x 19.60 m.

Odmiki objekta od parcelnih mej so:

- na severni strani, v nivoju 1, od zemljišča parcelna številka 3301, k.o. Ajdovščina, 0,00 m;
- na severni strani v nivoju 0, od zemljišča parcelna številka 3301, k.o. Ajdovščina, 12.55 m;
- na zahodni strani v nivojih 0, 1, 2, od zemljišča parcelna številka 2864, k.o. Ajdovščina, 0.3 do 0.9 m;
- na zahodni strani v nivoju A, B, C, od zemljišča parcelna številka 2864, k.o. Ajdovščina, 6.35 do 6.95 m;
- na južni strani v nivoju 1, od zemljišča parcelna številka 3304, k.o. Ajdovščina, 0.5 m do 1.0 m;
- na južni strani v nivoju 0, od zemljišča parcelna številka 3304, k.o. Ajdovščina, 1.7 m;
- na južni strani v nivoju A, B, C, od zemljišča parcelna številka 3304, k.o. Ajdovščina, 14.4 m;
- na vzhodni strani v nivoju 1, od zemljišča parcelna številka št.3303, k.o. Ajdovščina, 9.2 m.

13. člen

(odstranitve objektov)

V ureditvenem območju ureditvenega načrta je predvidena odstranitev naslednjih objektov:

- del objekta – oder Operne hiše, 606.40 m² (zemljišče parcelna številka 2875, k.o. Ajdovščina);
- enonadstropni objekt - Piccolieva vila, 150.70 m² (zemljišče parcelna številka 2871, k.o. Ajdovščina);
- pomožni objekt, 82.90 m² (zemljišče parcelna številka 2872, k.o. Ajdovščina);
- pomožni objekt, 73.80 m² (zemljišče parcelna številka 2872, k.o. Ajdovščina);
- pomožni objekt, 9.20 m²; (zemljišče parcelna številka 2874, k.o. Ajdovščina);
- pomožni objekt, 76.40 m²; (zemljišče parcelna številka 2870, k.o. Ajdovščina);

Skupna tlorisna površina objektov, predvidenih za odstranitev, je 1021 m².

14. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Dovoljena so vzdrževalna dela in rekonstrukcije objektov, ki niso predvideni za rušenje.

Paviljon, zgrajen na zemljišču parcelna številka 2867, k.o. Ajdovščina se ohrani, rekonstruira ter prestavi na zemljišče parcelna številka 2864 k.o. Ajdovščina.

Na stavbi Operne hiše so dovoljeni gradbeni posegi, potrebni zaradi njene dozidave.

Spremembe namembnosti obstoječih objektov niso dovoljene.

IV. ZASNOVE PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, VODOVODNE IN DRUGE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NANJO

15. člen

(pogoji za prometno urejanje)

Navezava na javno cestno omrežje in dostopi

Na vzhodni strani bo urejen dovoz in izvoz pred obstoječi vhod Operne hiše. Na severozahodni strani je predviden uvoz na dostavno rampo iz Cankarjeve ceste, na jugozahodni strani pa je predviden izvoz iz dostavne rampe desno na Tomšičevo ulico. Uvozna in izvozna rampa sta predvideni z vzdolžnim naklonom maksimalno 10% in sta pred vhodom do manipulacijskih površin v objektu pokriti z nadstreškom.

Ostala prometna ureditev ostane nespremenjena.

Dostop za obiskovalce je predviden z Župančičeve, Tomšičeve in Cankarjeve ceste, službeni vhodi so na severni strani objekta, dostopni s Tomšičeve in Cankarjeve ceste.

Dostop za funkcionalno ovirane osebe je predviden po dveh rampah s Tomšičeve in Cankarjeve ceste.

Mirujoči promet

Nove parkirne površine niso predvidene. Z dozidavo Operne hiše se ne povečuje število zaposlenih ali sedežev v dvorani, temveč se izboljšuje tehnologija odrskega prostora in delovni pogoji zaposlenih. Predvidena je ukinitvev parkirišč pred vhodom, ob Župančičevi ulici. Kratkotrajno, protokolarno parkiranje je dopustno na jugozahodnem delu območja, ob Tomšičevi ulici.

Urgentni promet in dostava

Za urgentne dostope so predvidene obodne ceste ter zunanja ureditev na južni strani območja.

Dostava bo urejena preko rampe z uvozom s Cankarjeve in izvozom na Tomšičevo cesto.

16. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

Za ustrežnejšo oskrbo objektov so dovoljene spremembe tras posameznih priključkov in vodov komunalne, energetske, ter telekomunikacijske infrastrukture pod pogojem, da so pridobljena soglasja pristojnih strokovnih služb.

Vodovod

V obravnavanem območju, v južnem robu Cankarjeve ceste, poteka vodovod LTŽ DN 325 s podtalnim hidrantom pred križiščem z Župančičevo ulico. V severnem robu Cankarjeve ceste

poteka vodovod LTŽ DN 100 s hidrantom pri uvozu na Prežihovo ulico. V vzhodnem robu Župančičeve in ob južnem robu Tomšičeve ulice poteka primarni vodovod LTŽ DN 300. Ob Prešernovi vzporedno potekata primarni vodovod LTŽ DN 400 in sekundarni vodovod LTŽ DN 100. Na vodovodu DN 100 sta v območju križišča Prešernova – Cankarjeva in Prešernova – Tomšičeva ulica vgrajena podtalna hidranta.

Za objekt Operne hiše je predviden nov vodovodni priključek iz vodovoda DN 300 v Tomšičevi ulici. Priključek poteka od obstoječega vodomernega jaška na zemljišču parcelna številka 3304, po trasi starega priključka do Tomšičeve ceste, pod Tomšičevo cesto preko zemljišč parcelna številka 2874 in 2876, do novega dela objekta na zemljišču parcelna številka 2875, vse k.o. Ajdovščina.

Obstoječa priključka Operne hiše in priključek na objekt C, ki je predviden za rušenje, se opustijo in odstranijo.

Vodovodni priključek objekta Tomšičeva 12 se ohrani.

Kanalizacija

Obravnavano območje je urejeno z javno kanalizacijo za odvod komunalne odpadne vode. Javna kanalizacija poteka po vseh obodnih cestah. Za odvajanje komunalne odpadne vode bo za prizidek Operne hiše urejen interni priključek na kanalizacijo Ø90/135, ki poteka po Cankarjevi cesti. Priključek bo potekal po zemljiščih parcelna številka 2869, 2868 in 3301, vse k.o. Ajdovščina. Za odvajanje komunalne odpadne vode iz obstoječega dela objekta je predviden nov priključek na kanalizacijo Ø90/135, ki poteka po Cankarjevi cesti. Priključek bo potekal po zemljiščih parcelna številka 2875, 2876 in 3301, vse k.o. Ajdovščina, kjer poteka kanalizacija Ø 90/135.

Vročevodno omrežje

Predvidena dozidava Operne hiše zahteva prestavitev dela vročevoda DN 125 v skupni dolžini cca. 100 m in izvedbo novega vročevodnega priključka. Prestavitev je treba izvesti tako, da ne bo motena oskrba objektov, ki so, preko omenjenega vročevoda DN 125, že priključeni na sistem daljinskega ogrevanja. Najprej je treba izvesti nadomestni vročevod DN 125. Obstoječi vročevod se lahko odstrani šele po prevezavi novega vročevoda na obstoječe vročevodno omrežje. Dimenzija priključnega vročevoda bo določena naknadno, na podlagi znanih potreb po toplotni energiji celotnega objekta Opera. Stroške prestavitve in priključitve vročevoda nosi investitor.

Plinsko omrežje

Obstoječe plinsko omrežje N 12480 poteka po Tomšičevi ulici in Župančičevi ulici.

Nov priključek na omrežje je predviden v križišču Tomšičeve in Župančičeve ulice. Nov plinovod bo potekal od priključka na zemljišču parcelna številka 3304, k.o. Ajdovščina, po Tomšičevi ulici, do priključka na objekt na zemljišču parcelna številka 2876, k.o. Ajdovščina. Uporaba plina je namenjena za potrebe restavracije Opere.

Električno omrežje

V kleti prizidka je predvidena nova transformatorska postaja z dvema transformatorjema maksimalne moči 1000 kVA.

Za priključitev nove transformatorske postaje na obstoječo transformatorsko postajo TP 450 Tomšičeva je treba zgraditi novo kabelsko kanalizacijo s kabelskimi jaški in visokonapetostnim in nizkonapetostnim elektroenergetskim omrežjem VN XHE 49. Povezava bo potekala po zemljiščih parcelna številka 3304, 2869 in 2870, vse k.o. Ajdovščina.

Javna razsvetljava

V obravnavanem območju je zgrajen sistem javne razsvetljave. Predvidena je razsvetljava objekta Operne hiše in zunanje ureditve.

Telekomunikacije

Obstoječe telefonsko omrežje je priključeno na telefonsko centralo Ljubljana - Center. Objekt Operne hiše bo, preko telefonske kabelske kanalizacije, priključen na obstoječe telefonsko omrežje.

Zbiranje odpadkov

Za potrebe objekta Operne hiše bo urejeno zbiranje odpadkov v nivoju 1.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE IN VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

17. člen (varstvo okolja)

Zaščita pred hrupom

Po veljavni uredbi o hrupu o naravnem in grajenem okolju se ureditveno območje ureditvenega načrta nahaja v III. območju varstva pred hrupom, kjer raven hrupa ne sme presegati 60 dB(A) podnevi in 50 dB(A) ponoči.

Zaščita ozračja

Prezračevanje Operne hiše je speljano nad streho objekta.

Zaščita vodnih virov

Ureditveno območje ureditvenega načrta se nahaja v vodovarstvenem območju.

Pri gradnji objekta je treba upoštevati:

- vsi kanalizacijski sistemi, vključno z lovilci olj, morajo biti vodo nepropustni; neprepustnost se potrdi s tlačnimi preizkusom;
- vse povozne in parkirne površine morajo biti utrjene in obrobljene z robniki; meteorne vode s teh površin morajo biti speljane prek usedalnikov in lovilcev olj v javno kanalizacijo;
- meteorne vode iz strešin objekta so lahko speljane v ponikanje. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vplivnih območij manipulativnih in povoznih površin.

18. člen (ohranjanje narave)

Rdeče listna bukev pri Operni hiši, vrt ob hiši Tomšičeva 12 z večjimi drevesi (platana in tri lipe), drevored divjega kostanja na Tomšičevi ulici, drevje na meji med parcelama Opere in Tomšičeva 12 in drevored robinj na Cankarjevi cesti, so zavarovani kot naravni spomenik oziroma spomenik oblikovane narave (Odlok o razglasitvi spomenikov naravne in kulturne dediščine na območju občine Ljubljana Center med Aškerčevo, Tivolsko in Slovensko cesto (Uradni list, RS, št. 60/93).

Zavarovana rdeče listna bukev se odstrani, za nadomestitev okrnitve narave se izvede nujni izravnalni ukrep: revitalizacija ribnika v Tivoliju.

Vse ostalo drevje se ohrani.

19. člen
(varstvo kulturne dediščine)

Obstoječe poslopje Operne hiše je zaščiteno kot arhitekturni spomenik in sodi v območje Cankarjeve ulice, ki je zaščitena kot urbanistični spomenik. Vse posege v historičnem delu objekta je treba izvajati na podlagi in v skladu s konservatorsko – restavratorskim programom.

Območje je z odlokom razglašeno za arheološki spomenik in leži na predelu Emonskega predmestja, najverjetneje lončarske četrti. Pred pričetkom kakršnihkoli gradbenih del je treba izvesti sistematične arheološke raziskave.

V Odloku o razglasitvi spomenikov naravne in kulturne dediščine na območju občine Ljubljana Center med Aškerčevo, Tivolsko in Slovensko cesto (Uradni list RS, št. 60/93) so spominsko doprsje Juliju Betettu pred Opero na Cankarjevi cesti in spominski hermi Ignaciju Borštniku ter Antonu Verovšku pred Opero na Župančičevi cesti razglašeni za zgodovinske spomenike, in jih je treba ohraniti, lahko pa se jih, v okviru gradbene parcele, prestavi.

Pred rušenjem Piccolijeve vile je treba izdelati natančno dokumentacijo o stanovanjskem objektu in nekdanjem laboratoriju na vrtu z opremo in vsemi detajli.

VI REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

20. člen
(rešitve in ukrepi za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Za zaščito pred požarom so predvidene intervencijske poti in zunanji hidranti ter zaščita pred požarom na posameznih delih objekta.

Glavne intervencijske dovozne poti do objekta Operne hiše so Prešernova cesta, Cankarjeva cesta, Župančičeva ulica in Tomšičeva ulica. Kot manipulacijske površine za delovanje intervencijskih vozil služijo površine okoli objektov.

Hidrantno omrežje za obravnavano območje je zgrajeno in ustreza potrebam območja. Po severni strani Cankarjeve ceste poteka vodovod DN 100, na katerem je vgrajen hidrant v oddaljenosti ca 30 m od objekta. V oddaljenosti ca 25 m od objekta, pred križiščem z Župančičevo ulico, je vgrajen hidrant na vodovodu DN 325 v južnem robu Cankarjeve ceste.

Zaščita pred požarom na posameznih delih objekta mora biti zagotovljena z ustreznimi ukrepi za zagotovitev požarne odpornosti in za preprečevanje prenosa požara med deli objekta, ki so med seboj povezani (požarnimi zidovi, požarno odpornimi materiali, naprave za gašenje požara).

VII. NAČRT PARCELACIJE

21. člen
(načrt parcelacije)

Zaradi predvidene gradnje se nova parcelacija zemljišč ne izvaja. Gradbena parcela Operne hiše meri 5492 m² in zajema naslednja zemljišča, razvidna iz grafične karte 2.4. Načrt gradbenih parcel na katastrskem načrtu:

P1 (poslovna stavba) 805 m²,
 P2 (poslovna stavba) 532 m²,
 P3 (poslovna stavba) 1115 m²,
 P4 (poslovna stavba) 319 m²,
 P5 (dvorišče) 252 m²,
 P6 (dvorišče) 260 m²,
 P7 (dvorišče) 1257 m²,
 P8 (dvorišče) 434 m²,
 P9 (dvorišče) 481 m²,
 P10 (dvorišče) 37 m².

Gradbena parcela objekta Klub kulturnih delavcev meri 2147 m² in zajema naslednja zemljišča:

P11 (poslovna stavba) 252 m²,
 P12 (dvorišče) 484 m²,
 P13 (dvorišče) 1411 m².

22. člen
(površine, namenjene javnemu dobru)

Zemljišči P14 (305 m²) in P15 (839 m²) (del Tomšičeve in del Zupančičeve ceste) sta opredeljeni kot javno dobro in sta razvidni iz grafične karte 2.4. Načrt gradbenih parcel na katastrskem načrtu.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

23. člen
(etapnost gradnje)

Izvedba prostorske ureditve je predvidena v eni gradbeni fazi.

24. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Zaradi odstranitve rdeče listne bukve ob Operni hiši mora investitor izvesti nujni izravnalni ukrep – revitalizacijo ribnika v Tivoliju. Izvedba izravnalnega ukrepa je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za izvedena gradbena dela prenove in širitve Operne hiše.

25. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dovoljene tolerance vertikalnih in horizontalnih gabaritov dozidave Operne hiše so ± 0.5 m. Globine vkopanega dela kleti so lahko večje, pod pogojem, da ne segajo globlje kot 2 m nad nivojem podtalnice.

IX. KONČNE DOLOČBE

26. člen
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču (Uradni list SRS 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), ki se nanašajo na ureditveno območje tega odloka.

27. člen
(vpogled)

Ureditveni načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelek za urbanizem,
- Upravni enoti Ljubljana, izpostava Center,
- Četrtni skupnosti Center.

Priloga Spis postopka priprave in sprejemanja akta je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urbanizem.

28. člen
(uveljavitev)

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

Štev.:
Ljubljana, dne

Županja
Mestne občine Ljubljana
Danica Simšič

OBRAZLOŽITEV
osnutka Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja CO 2/26 Opera

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem odloka so:

- 23. in 175. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03), ki določata, da se prostorski akt sprejme z odlokom in da se začetni postopki občinskih prostorskih aktov po uveljavitvi tega zakona nadaljujejo in končajo po določbah tega zakona, pri čemer se ne upoštevajo določbe o prostorski konferenci;
- določila Dolgoročnega plana 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);
- določila 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01), ki določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku;
- Program priprave prostorskih izvedbenih aktov iz leta 2002 ki določa, da se za območje urejanja CO 2/26 Opera izdela ureditveni načrt.

2. Ocena stanja

Območje urejanja CO 2/26 Opera, ki se nahaja med Zupančičevo in Tomšičevo ulico, ter Prešernovo in Cankarjevo cesto, se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču (Uradni list SRS 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). Po navedenem dokumentu so v obravnavanem območju urejanja, ki je pozidano z objektom Opere, Piccolijevo vilo in vilo Kluba kulturnih delavcev, dovoljena samo tekoča vzdrževalna dela na obstoječih objektih.

3. Razlogi in cilji za pripravo prostorskega akta

Obstoječa Operna hiša ne nudi potrebnih ustreznih tehničnih in prostorskih pogojev za delo in izvajanje programov, kar nujno zahteva njeno dozidavo in rekonstrukcijo. Dozidava Operne hiše kot arhitekturnega spomenika mestnega in nacionalnega pomena v osrednjem mestnem območju narekuje izvedbo javnega arhitekturnega in urbanističnega natečaja. Zato je Slovensko narodno gledališče - Opera in balet, v sodelovanju z Ministrstvom za kulturo in Društvom arhitektov Ljubljana v letu 1998 izvedlo javni anonimni natečaj za celostno prenovo in dozidavo Operne hiše ter izbralo najustreznejšo rešitev avtorjev arhitekta Jureta Kobeta in arhitekta Marjana Zupanca. Ker določila veljavnih prostorskih ureditvenih pogojev ne omogočajo realizacije izbrane natečajne rešitve, je bilo treba pristopiti k izdelavi novega prostorskega akta. Osnutek ureditvenega načrta je bil izdelan leta 2003 in javno razgrnjen od 13.6.2003 do 14.7.2003. Javna obravnava je bila dne 18.6.2003 V času javne razgrnitve in javne obravnave osnutka ureditvenega načrta ni bilo posredovanih pripomb.

4. Poglavitne rešitve

4.1. Prenova in dozidava Operne hiše:

Celostna prenova in dozidava Operne hiše obsega:

- adaptacijo obstoječega objekta in dvig strehe nad avditorijem;
- podzidavo obstoječega objekta (z zasnovo podkve) za ureditev sprejemnega prostora za obiskovalce;
- gradnjo podzemnih stranskih kril z vhodnima atrijema, ki služijo obiskovalcem;
- odstranitev dela odrskega stolpa (tehnološko zastarelih delov) in gradnja novega, v novih gabaritih;
- gradnjo novega prizidka, ki ga tvorijo osrednji del in stranska trakta. Osrednji del je namenjen zaodrju, manipulaciji in vadbenim prostorom, stranska trakta sta namenjena servisnim prostorom (garderobe, administracija in podobno).

Avditorij Operne hiše, namenjen obiskovalcem predstav, ostaja nespremenjen. Predvidena je le izgradnja novih, podzemnih prostorov za sprejem in druženje obiskovalcev ki bodo spuščeni pod nivo pločnika in povezani s plitvima atrijema ob Cankarjevi cesti.

Prizidek Operne hiše nadaljuje njeno simetrično zasnovo. Nov operni stolp in osrednji del sta umeščena v osrednjo os zgradbe. Ob osrednjem delu se, simetrično z obeh strani, nahajata stranska trakta.

Stik med novim in starim objektom je jasno izražen, prizidek je oblikovno ločen od starega objekta.

Skupaj je predvidenih 11.775 m² bruto etažnih površin, od tega nad terenom 6.494 m² in pod terenom 5.281 m².

4.2 Odstranitev in prestavitev objektov:

Celostna prenova in dozidava Operne hiše zahteva odstranitev rdeče listne bukve, ki je varovana kot naravni spomenik, rušenje Piccolijeve vile ter štirih pomožnih objektov in prestavitev vrtnega paviljona k objektu Kluba kulturnih delavcev. Stroške vseh odstranitvev in prestavitev objektov nosi investitor.

4.3 Zunanja ureditev:

Koncept zunanje ureditve Operne hiše, značilen za zazidalni sistem vilske četrti, se ohrani. Ohranijo se vsa drevesa, razen rdeče listne bukve, ki je varovana kot naravni spomenik in ki se, v skladu z Odločbo o prevladi druge javne koristi nad javno koristjo ohranjanja narave in o nujnih izravnalnih ukrepih, lahko odstrani. Zaradi odstranitve bukve mora investitor izvesti nujni izravnalni ukrep – revitalizacijo ribnika v Tivoliju. Izvedba izravnalnega ukrepa je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za izvedena gradbena dela prenove in širitve objekta Opere.

4.4. Prometna ureditev:

Navezava na javno cestno omrežje ostane nespremenjena. Nova dostava bo urejena preko ramp z uvozom s Cankarjeve in izvozom na Tomšičevo cesto.

Dostop za obiskovalce je predviden z Zupančičeve in Tomšičeve ulice ter Cankarjeve ceste, službeni vhodi so na severni strani objekta. Dostop za funkcionalno ovirane osebe je predviden po dveh rampah s Tomšičeve in Cankarjeve ceste.

Nove parkirne površine niso predvidene. Z dozidavo Opere se ne povečuje število zaposlenih ali sedežev v dvorani, temveč se izboljšuje tehnologija odrskega prostora in delovni pogoji zaposlenih. Predvidena je ukinitvev parkirišč pred vhodom, ob Župančičevi ulici. Kratkotrajno, protokolarno parkiranje je možno na jugozahodnem delu območja, ob Tomšičevi ulici.

4.5. Komunalna ureditev:

Območje je komunalno opremljeno. Dozidava se po pogojih soglasodajalcev priključi na obstoječe komunalne vode.

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

Sprejem akta ne bo imel finančnih posledic za Mestno občino Ljubljana.

PRIPRAVILA:

Mira Prelog, univ. dipl. inž. arh.
višja svetovalka

NAČELNIK

Igor Jurančič, univ. dipl. inž. arh.

PRILOGA:

- regulacijska karta