

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Štev.: 3521-13/2004-11
Datum: 15.3.2005

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Predlog Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja CO 5/9 Elektro Ljubljana
- 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 LN in prenovu
Mateja Svet, univ. dipl. inž. arh., višja svetovalka
- PRISTOJNO DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja CO 5/9 Elektro Ljubljana.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

- PRILOGE:**
- predlog odloka z obrazložitvijo
 - grafična prikaza

Na podlagi 12., 23. in 73. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 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 občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja CO 5/9 Elektro Ljubljana

I. Uvodne določbe

1. člen *(predmet odloka)*

S tem odlokom se sprejme občinski lokacijski načrt za del območja urejanja CO 5/9 Elektro Ljubljana (v nadaljevanju: občinski lokacijski načrt), ki vsebuje ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta, prostorske ureditve, pogoje za umestitev načrtovanih ureditev v prostor, pogoje za rešitve prometne in komunalne infrastrukture, rešitve in ukrepe za varovanje okolja in kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, načrt parcelacije in etapnost izvedbe ter vplivno območje prostorske ureditve.

2. člen *(prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim lokacijskim načrtom)*

Z občinskim lokacijskim načrtom se znotraj ureditvenega območja predvidi gradnja poslovne stavbe Elektro Ljubljana, gradnje poslovno tehničnega objekta Elektro Ljubljana, ureditev atrija v sredini območja Elektro Ljubljana, ureditev javne ulice za pešce v osrednjem delu območja, gradnja stanovanjskega bloka na zahodnem delu območja, ureditev atrija stanovanjskega kareja, gradnja podzemnih parkirnih kleti in se določi pogoje glede posegov v obstoječe objekte.

3. člen *(sestavni deli občinskega lokacijskega načrta)*

Kartografski del občinskega lokacijskega načrta obsega naslednje grafične načrte:

- | | |
|--|----------|
| 1. Izsek iz dolgoročnega plana | m 1:5000 |
| 2. Izsek iz srednjeročnega plana | m 1:5000 |
| 3. Kopija katastrskega načrta | m 1:1000 |
| 4. Prikaz ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta | m 1:1000 |
| 5. Prikaz odstranitve objektov | m 1:500 |
| 6. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo kleti | m 1:500 |
| 7. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in prerezi | m 1:500 |
| 8. Arhitektonsko zazidalna situacija – prikaz strehe in pogledi | m 1:500 |
| 9. Prometno tehnična situacija | m 1:500 |
| 10. Zbirni načrt komunalnih vodov in priključkov | m 1:500 |
| 11. Načrt parcelacije | m 1:500 |
| 12. Prikaz vplivnega območja | m 1:500. |

4. člen (priloge občinskega lokacijskega načrta)

Priloge občinskega lokacijskega načrta so:

- povzetek za javnost,
- obrazložitev,
- smernice za načrtovanje občinskega lokacijskega načrta ter mnenja pristojnih organov in organizacij,
- strokovne podlage.

5. člen

Občinski lokacijski načrt in strokovne podlage je izdelal Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o., Ljubljana, pod številko projekta 199/04 v juliju 2004.

II. Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta

6. člen (ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta)

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta obsega del območja urejanja CO 5/9 Elektro Ljubljana. Na severu meji na Slomškovo ulico, na vzhodu na Kotnikovo ulico, na jugu na Čufarjevo ulico. Zahodni del omejuje stavbni kare Čufarjeva-Resljeva-Slomškova, kjer mejo območja občinskega lokacijskega načrta določata vzhodna in severna meja parcele št. 3044, severni meji parcel št. 3038 in 3041, del severne in del vzhodne meje parcele št. 3034, vzhodna meja parcele št. 3032, del vzhodne in del južne meje parcele št. 3018 in južna ter vzhodna meja parcele 3024, vse k.o. Tabor.

7. člen (vplivno območje)

Vplivno območje prostorske ureditve iz 2. člena tega odloka obsega:

- vse nove gradbene parcele znotraj ureditvenega območja,
- objekt Kotnikova 9 zaradi gradbeno tehničnih sprememb,
- objekt Slomškova 14a in parcelo 3023, k.o. Tabor zaradi spremembe osončenja.

V času gradnje pa vplivno območje zajema še:

- parcele št. 3040, 3042, 3043, 3045, vse k.o. Tabor zaradi dostopa do garaž,
- stavbe Čufarjeva 17, Kotnikova 9 in Slomškova 14a zaradi bližine novogradnje,
- objekte Čufarjeva 17, Kotnikovo 9, Staro mestno elektrarno ter garaže na parcelah 3042 in 3045, obe k.o. Tabor zaradi vplivov na mehansko odpornost objektov zaradi izkopa gradbene jame,
- objekt Slomškovo 16 in Slomškovo 14a zaradi vplivov na mehansko odpornost objektov zaradi bližine novogradnje.

Investitor mora za zagotoviti sanacijo za vse morebitne poškodbe objektov v času gradnje.

III. Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

8. člen

(opis vplivov in povezav s sosednjimi območji)

Z gradnjo nove poslovne stavbe Elektro Ljubljana se dogradi in dopolni območje Stare mestne elektrarne in poslovne stavbe Elektro Ljubljana, kjer javno podjetje že deluje. S stanovanjskim objektom zaključi nedokončan stavbni kare Slomškova-Resljeva-Čufarjeva. Nova ulica za pešce predstavlja nadaljevanje pešcevih površin Čufarjeve ulice in povezave vzhodno od centra »Ledina« v smeri proti Ljubljani. Atrij Elektro Ljubljana predstavlja predprostor kulturnemu spomeniku Stare mestne elektrarne, kjer se ohrani pogled na njeno južno fasado.

Za preprečitev poškodb objektov se mora zagotoviti ustrezna tehnologija gradnje.

9. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

V ureditvenem območju je predvidena je gradnja naslednjih objektov:

- **Nova poslovna stavba Elektro Ljubljana** je sestavljena iz dveh, med seboj pravokotnih stavbnih delov, trakta ob Čufarjevi ulici in trakta ob novi ulici za pešce. Parterni del, ki obsega pritličje in mezzanin, je razdeljen na dva dela, ločena z reprezentančno zasnovano dvoetažno pasažo široko najmanj 7,5 m in visoko 7,0 m, ki je locirana ob glavnem vhodu v objekt. Poleg pasaže povezujejo atrij z javnim uličnim prostorom še javni prehodi iz Slomškove ulice in nove ulice za pešce. V zgornjih treh etažah sta trakta združena v enoten objekt. Objekt je ob Čufarjevi ulici in Kotnikovi ulici poravnan z obstoječo zazidalno linijo. Dolžina stavbe ob Kotnikovi ulici je 11,3 m, ob Čufarjevi ulici v zgornjih nadstropjih je 83,6 m, ob novi ulici za pešce pa je 53,8 m. Parterni del se zamakne pod zgornje etaže ob Čufarjevi ulici ob glavnem vhodu je najmanj 5,0 m. Konzolni previs trakta ob Čufarjevi ulici čez novo ulico za pešce je 11,3 m in se izvede brez dodatnih vertikalnih podpor. Odmik severovzhodnega vogala nove stavbe od obstoječe stavbe Stare mestne elektrarne je najmanj 6,0 m. Trakt ob novi ulici za pešce se v vseh etažah poravna z novo ulično zazidalno linijo, na dvoriščni strani je v pritličju in mezzaninu širok je 14,0 m, na dvoriščni strani v parternem delu 21,0 m, tako da se poravna z vzhodno fasado dvoriščnega objekta Stare mestne elektrarne. Na severni strani je 4,0 m širok konzolni previs etaž nad parternim delom, ki oblikuje poudarjen dostop do atrija pred južno fasado Stare mestne elektrarne. Glavni vhod v stavbo je na vogalu Čufarjeve in nove pešceve ulice. Stavba se nameni upravnim in pisarniškim dejavnostim. Programi v pritličju morajo biti namenjeni stiku z uporabniki, dopustne pa so tudi trgovske in storitvene dejavnosti ter gostilne, restavracije in točilnice, ki ne vplivajo moteče na okolico. Okvirna bruto etažna površina (v nadaljevanju: BEP) poslovnega objekta je 8.440 m².
- **Poslovno tehnični objekt Elektro** leži na severovzhodni strani nove ulice za pešce, zapira površine Elektra Ljubljana in soustvarja novo ulico. Objekt pravokotne oblike, dimenzij 7,0 m x 30,3 m, sestavljata pritličje in prvo nadstropje. Stavba funkcionalno dopolnjuje potrebe obstoječe dejavnosti.

Okvirna BEP poslovno tehničnega objekta je 424 m².

- **Stanovanjski blok** leži zahodno od nove ulice za pešce in zaključuje obstoječ stavbni kare.
Dimenzije objekta so 36,0 m x 15,0 m. Lože, terase, balkoni in izhodi lahko presegajo te dimenzije na strani ulice za 1,5 m, na dvoriščni strani pa za 3 m. Objekt ima pritličje in tri nadstropja. Na ravni strehi se uredi terasa z izhodi iz skupnih stopnišč, ki ne smejo biti višji od 3,5 m in morajo biti od fasadne linije umaknjeni za vsaj 2,0 m. Stavba je večstanovanjska z največ 30 stanovanjskimi enotami. V delu pritličja, ki je orientiran proti ulici so trgovske, storitvene in poslovne dejavnosti, katere ne vplivajo moteče na okolico.
Okvirna BEP stanovanjskega objekta je 2.160 m².
- **Parkirne kleti** ležijo pod novo poslovno stavbo Elektro Ljubljana, pod atrijem Elektro Ljubljana ter delno pod novo ulico za pešce.
V njih se uredi najmanj 400 parkirnih mest za potrebe Elektra Ljubljana in novega stanovanjskega objekta ter umesti tehnične prostore komunalnih naprav.
Uvoz in izvoz iz parkirnih kleti je iz Kotnikove ulice v sklopu nove poslovne stavbe Elektro. Predvidena je neposredna povezava s stanovanjskim blokom.
Klet obsega tri podzemne etaže, ki so min. 6,0 m odmaknjene od južne fasade Stare mestne elektrarne ter segajo na zahodu min. 4,0 m od stavbe Čufarjeva 17.
Dimenzije parkirnih kleti so v osrednjem delu 64,3 x 49,8 m z razširitvijo po ulični zazidalni liniji na vzhodni strani južno od stavbe Elektro Ljubljana za 18,8 m x 21,0 m.
Okvirna BEP podzemne parkirne hiše je 10.680 m².

V ureditvenem območju se na podlagi projekta zunanje ureditve predvidijo naslednje zunanje površine:

- **Nova ulica za pešce** predstavlja urbane javne površine in omogoča boljšo prehodnost med Slomškovo ulico in Čufarjevo ulico ter nadaljevanju poti proti jugu.
Členjena je na zelenico z drevoredom ob zahodni strani, osrednji tlakovani del ter predprostor poslovne stavbe na vzhodni strani. Med ulico in dvorišči obstoječega stavbnega kareja je, severno in južno od stanovanjskega objekta, zelena bariera.
Širina ulice je 15,2 m, razen ob objektu Slomškova 16, kjer se zoži na 11,3 m, ter ob objektu Čufarjeva 17, kjer se razširi na 15,3 m.
- **Atrij Elektro Ljubljana** je osrednji odprti prostor novega poslovnega kompleksa in predstavlja reprezentančen predprostor vseh stavb. Dostop je možen neposredno iz objektov Elektra, iz Čufarjeve ulice in iz nove peščeve ulice. Omogočen mora biti javen dostop do kulturnega spomenika »Stara mestna elektrarna«, ki je lahko nadzorovan, vendar ne s fizičnimi ovirami.
Okvirne dimenzije atrija Elektro Ljubljana so 33,4 m x 43,2 m.
- **Atrij stanovanjskega kareja** se uredi na zahodni strani stanovanjskega bloka v obliki dvorišča ali parka.
Preko atrija se zagotovi dostop od nove peščeve ulice in podzemne parkirne hiše do vseh objektov, ki mejijo na atrij.
Okvirne dimenzije atrija stanovanjskega kareja so 36,0 m x 31,0 m.

10. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Dimenzije in umestitve objektov v prostor so za kletne etaže opredeljene v Arhitektonsko zazidalni situaciji kleti (List št. 6), za pritličje in mezzanin v Arhitektonsko zazidalni situaciji pritličja (List št. 7), za višja nadstropja pa v Arhitektonsko zazidalni situaciji strehe (List št. 8). Tolerance za horizontalne gabarite objektov so 0,5 m, tolerance za zunanje ureditve pa $\pm 2,0$ m.

Kota pritličja je 296.80 m n.v. ($\pm 0,2$ m). Višina venca trakta poslovnega objekta Elektro Ljubljana ob Čufarjevi ulici je 17,5 m ($\pm 1,0$ m) nad koto pritličja, višina venca trakta ob novi pešcevi ulici pa 14,0 m ($\pm 1,0$ m) nad koto pritličja. Višina venca poslovno tehničnega objekta je 7,0 m ($\pm 1,0$ m) nad koto pritličja. Višina venca stanovanjske stavbe je 14,0 m ($\pm 1,0$ m) nad koto pritličja. Strehe se izvedejo kot ravne ali skrite za vencem z naklonom največ 10% . Podzemna parkirna hiša lahko sega največ 10,0 m pod koto terena, vendar največ 2.0m nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladine v zadnjih 10 letih.

Oblikovanje nove poslovne stavbe mora biti reprezentančno, izvedeno iz kvalitetnih, trajnih, materialov: fasadne opečne plošče, kamen in steklo. Strukturno se mora ločiti dvoetažni parterni del ob Čufarjevi ulici od zgornjih treh previsnih etaž ter razširjen del parterja ob atriju Elektro od trakta ob novi ulici. Parterni del ob Čufarjevi ulici in mora biti transparenten, zastekljen, da bo omogočal posredne poglede na fasado Stare mestne elektrarne. Izbor materialov in barv naj upošteva značilnosti oblikovanja širšega območja. Za pridobitev kulturnovarstvenih projektnih pogojev za gradnjo poslovne stavbe Elektro, se predloži idejne variantne rešitve dostopa na atrij Elektro Ljubljana.

Oblikovanje stanovanjskega objekta mora biti sodobno, s kvalitetnimi materiali: fasadne opečne plošče, kamen in steklo. Vhod iz nove ulice in prehod v stanovanjski atrij naj bosta poudarjena.

V projektu zunanje ureditve morajo biti opredeljeni vegetacijski elementi in ureditve morebitnih gostinskih vrtov.

Tehnologija gradnje parkirnih kleti mora zagotoviti varnost vseh obstoječih objektov. Prezračevanje kletnih etaž mora biti urejeno preko izpuhov na strehah. Izvedba komunalnih priključkov in zajema svežega zraka ne sme povzročiti dodatnih objektov nad koto ulične ureditve Čufarjeve in nove ulice za pešce.

Atrij Elektra Ljubljana mora biti, kot sestavni del novega kompleksa, z njim skladen v materialih in oblikovanju.

11. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Znotraj ureditvenega območja se ohranjajo naslednji objekti:

Stara mestna elektrarna se skupaj z dvoriščnim objektom ohranja.

Dopustna so vzdrževalna dela in rekonstrukcija v smislu vzpostavitve originalnega stanja spomenikov, skladno s Sklepom o razglasitvi ljubljanske mestne elektrarne in

transformatorske postaje za kulturna spomenika lokalnega pomena (Uradni list RS, št. 40/01).

Dvoriščni objekt se sme v okviru obstoječih tlorisnih gabaritov rekonstruirati tako, da se v celoti obnovi ulična in vzhodna fasadna stena, preostali del objekta se sme porušiti ter pozidati na novo.

Dopustne so spremembe namembnosti za potrebe kulturne dejavnosti – razstavnih prostori, muzejska dejavnost, umetniško ustvarjanje, razvedrilne dejavnosti, ip.

Dopustna so vzdrževalna dela, rekonstrukcije, odstranitve in nadomestne gradnje obstoječe transformatorske postaje in varovalne ograje.

Poslovni objekt Elektro Ljubljana se ohranja v sedanjih gabaritih kot poslovna stavba. Dopustna so vzdrževalna dela in rekonstrukcija objekta.

Objekt Slomškova 16 se ohranja v sedanjih gabaritih kot stanovanjska stavba. Dopustna so vzdrževalna dela in rekonstrukcija objekta. Prizidek na dvorišču se odstrani. Po odstranitvi dvorišnega prizidka se rekonstruira dvoriščna fasada. Na mestu prizidka, ni dopustno postavljati drugih pomožnih objektov, kot teh ki so definirani v 12. členu tega odloka.

Dvoriščni objekti na zahodni polovici območja se ohranjajo v obstoječih gabaritih. Dopustna so vzdrževalna dela, rekonstrukcije in odstranitve objektov.

Spremembe namembnosti so možne za poslovne in osebne storitvene dejavnosti, ki nimajo motečih vplivov na okolico predvsem v zvezi z vplivi na kakovost zraka in nivo hrupa, pri čemer se dostop do objektov uredi iz atrija stanovanjskega kareja.

Vsi objekti na površinah, kjer so predvidene novogradnje in nove zunanje ureditve znotraj ureditvenega območja, se odstranijo.

12. člen

(pogoji za gradnje enostavnih objektov)

Znotraj ureditvenega območja je dovoljena gradnja in ureditve naslednjih infrastrukturnih objektov:

- pomožnih cestnih objektov, razen protihrupne ograje,
- pomožnih energetskih objektov, razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin,
- pomožnih telekomunikacijskih objektov, razen baznih postaj
- pomožnih komunalnih objektov, razen objekta s hidroforno postajo oziroma prečrpališčem, greznice, tipske čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja.

V atriju Elektro Ljubljana je poleg teh dopustna gradnja in ureditve še naslednjih enostavnih objektov:

- varovalne ograje,
- sezonskega gostinskega vrta, če nadstrešek ne ovira pogleda na južno fasado Stare mestne elektrarne,
- skulpture ali druge prostorske inštalacije,
- vodnjaka ali okrasnega bazena,
- odra z nadstreškom,
- tribuna za gledalce na prostem.

Na meji med obstoječim stavbnim karejem in novo ulico za pešce je dopustno postaviti:

- transparent,
- skulpture ali druge prostorske inštalacije.

Ostalih enostavnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

13. člen

(pogoji za vzdrževalna dela)

Z izvedbo vzdrževalnih del se ne sme spreminjati delov fasad objektov.

Naprave je možno namestiti na ravne strehe, vsaj 2 m od zunanjega roba fasade do višine 3,5 m in v skrite dele fasad, pri čemer s svojim obratovanjem ne smejo vplivati na kakovost bivalnega in delovnega okolja.

IV. Zasnova projektnih rešitev prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture in obveznost priključevanja objektov nanjo

14. člen

(pogoji za prometno urejanje)

Površine namenjene pešcem so: nova ulica za pešce, atrij Elektro Ljubljana in atrij stanovanjskega kareja.

Osrednji pas nove peščeve ulice je hkrati namenjen kolesarjem, intervencijskim vozilom, dovozu stanovalcev do garaž na dvoriščnih parcelah, dostavi in odvozu smeti. Sicer motorni promet znotraj ureditvenega območja na nivoju terena ni dovoljen.

Za mirujoči promet se zagotovi najmanj 400 parkirnih mest v parkirnih kletih, ki so namenjene potrebam poslovnega in stanovanjskega programa v območju.

Uvoz v parkirne kleti je iz Kotnikove ulice.

15. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

(1) Kanalizacija

Komunalne odpadne vode iz predvidenih objektov in padavinske odpadne vode iz utrjenih površin se spelje v obstoječo javno kanalizacijo mešanega sistema preko interne kanalizacije. Gradnja novega javnega kanala ni predvidena.

Priključitev objektov na javno kanalizacijo je možna z direktnim priključkom samo za odtok s pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je možen le preko črpališč.

Čiste padavinske vode iz streh se delno ponika, delno pa spelje v javno kanalizacijo preko obstoječe interne kanalizacije na katero so priključeni objekti predvideni za rušenje. Kanalizacijo, ki bo ostala v rabi je potrebno pregledati in jo po potrebi sanirati. Po izgradnji predvidenih objektov se v to kanalizacijo ne sme dovajati večje količine čiste meteorne vode kot pred rušitvijo objektov. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vplivnih območij povoznih površin in ustrezno zaščitene.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o oskrbi z vodo in o odvajanju odpadnih in padavinskih voda. Tehnološke odpadne vode, ki vsebujejo mastne, strupene ali agresivne snovi, se morajo pred priključkom na javno kanalizacijo očistiti do stopnje onesnaževanja, ki je opredeljena z veljavnimi predpisi.

(2) Vodovod

Predvidene objekte se priključi na obstoječe sekundarno javno vodovodno omrežje, ki poteka po Kotnikovi, Slomškovi in Čufarjevi ulici. Gradnja novega javnega vodovoda ni predvidena.

Požarna zaščita predvidenih objektov je zagotovljena z obstoječim zunanjim hidrantnim omrežjem.

(3) Vročevod

Predvideni objekti se priključijo za ogrevanje, pripravo tople sanitarne vode in hlajenja na glavno vročevodno omrežje DN 400 po Čufarjevi ulici na odcepnem mestu obstoječega vročevodnega omrežja 2x DN 300. Dimenzija vročevoda DN 100 omogoča tudi priključitev manjšega poslovnega objekta severno od predvidenega poslovnega objekta in priključitev stanovanjskega objekta zahodno od predvidenega poslovnega objekta.

Obstoječe vročevodno omrežje 2x DN 300 (4 cevi dimenzije DN 300) od stare termoelektrarne do Čufarjeve ulice je treba zaradi nove ureditve odstraniti in s tem omogočiti neovirano ureditev terena za novogradnjo oziroma za gradnjo kletnih prostorov načrtovanega objekta.

Pred odstranitvijo vročevodnega omrežja 2 x DN 300 je treba prevezati obstoječe toplotne postaje za objekt stare termoelektrarne Slomškova ulica 18 in toplotne postaje za poslovni objekt Elektro Ljubljane Kotnikova ulica 9 iz vročevodnega omrežja 2x DN 300 na obstoječi vročevod DN 150, ki poteka po Kotnikovi ulici in se slepo zaključuje v kletnih prostorih objekta stare termoelektrarne Slomškova ulica 18. Pri prevezavah se uporabi že izvedeni priključni vročevodi v kletnih prostorih, tako da se dogradi krajši odsek vročevoda DN 150 in krajši odsek vročevoda DN 65.

Šele po prevezavi in s tem zagotovitvi oskrbe obstoječih objektov iz glavnega vročevoda DN 150 po Kotnikovi ulici, se lahko pristopi k odstranitvi obstoječega vročevodnega omrežja 2x DN 300.

Za oskrbo novega poslovnega objekta Elektro Ljubljana je v prostorih prve kletne etaže predviden ena toplotna postaja. Manjši poslovni objekt severno od predvidenega poslovnega objekta se priključi na interno instalacijo novega poslovnega objekta Elektro Ljubljana.

Za novi stanovanjski objekt je predvidena samostojna toplotna postaja.

(4) Plinovod

Predvideni objekti se priključijo na obstoječ glavni plinovod DN 150, ki poteka po Čufarjevi ulici, za potrebe kuhe.

Priključni plinovod za predviden poslovni objekt Elektro Ljubljana se izvede z odcepom od glavnega plinovoda DN 150 po Čufarjevi ulici najbližje eventualnemu odjemu plina.

Za stanovanjski objekt in manjši poslovni objekt severno od predvidenega poslovnega objekta je predviden plinovod DN 50 po javnih površinah.

(5) Elektroenergetsko omrežje

Obstoječo transformatorsko postaja TP 577 Kotnikova 9 je treba povečati in upoštevati maksimalno moč transformacije 4 x 1000 kVA.

Nizkonapetostni priključni kabli za poslovne objekte Elektro Ljubljana se položijo delno v kabelsko kanalizacijo, delno pa na kabelske police, ki bodo montirane v kletih. Predvideti je tudi možnost gradnje kabelske kanalizacije skozi klet.

Nizkonapetostni priključni kabel za stanovanjski objekt se položi v kabelsko kanalizacijo.

Kabelska kanalizacija se zgradi ob obstoječih kabljih v Kotnikovi ulici, ob obstoječi kabelski kanalizaciji v Čufarjevi ulici in v Novi ulici.

Pred začetkom gradnje je treba položiti nov priključni kabel za objekt Stare mestne elektrarne in narediti nove povezave med centroma vodenja.

Med gradnjo podzemnih parkirišč in uvoza v podzemna parkirišča, ki bodo zgrajena pod novim poslovnim objektom v prvi, drugi in tretji kleti in pod sedanjim dvoriščem, bo treba kabelski jašek in kabelsko kineto zaščititi in ohraniti. Pri načrtovanju novega uvoza in predvidenih prostorov, ki bodo pod uvozom, bo treba upoštevati obstoječi kabelski jašek in kabelsko kineto.

Pri načrtovanju podzemnih parkirnih prostorov je potreba upoštevati prezračevanje transformatorske postaje.

(6) Telekomunikacijsko omrežje

Predvideni objekti se priključijo na obstoječe TK omrežje, ki je vključeno na SX LJ-Center II.

Upoštevati je treba trase obstoječega TK omrežja, ki ga je pred gradnjo treba ustrezno zaščititi ali prestaviti na osnovi projektne rešitve.

Priključitev objekta se izvede po pogojih upravljavca telekomunikacijskega omrežja.

(7) Javna razsvetljava

Vse javne povozne, pohodne in manipulativne površine je treba opremiti z javno razsvetljavo.

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

Prostostoječe svetilke javne razsvetljave bodo nameščene na vzhodni strani nove ulice za pešce izven osrednje intervencijske poti.

Za izvedbo javne razsvetljave se uporabijo tipski in odobreni elementi, kar omogoča enostavno vzdrževanje.

V. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja ter varstvo kulturne dediščine

16. člen *(varovanje okolja)*

Z ustreznimi komunalnimi priključki in prometno tehničnimi rešitvami je treba zagotoviti, da se z novogradnjami in ureditvami zunanjih površin, ne povzroča nedovoljenih emisij v zemljo ali zrak.

Ureditveno območje leži v vodovarstvenem območju. Pri gradnji in drugih delih s katerimi se posega v fizični prostor je treba upoštevati določila veljavnega akta, ki ureja varovanje virov pitne vode. Temelji kletnih etaž ne smejo segati manj kot 5,0 m nad najvišji znani nivo podtalnice. Izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti izvedena vodotesno.

Vsi dostopi za obiskovalce morajo biti izvedeni brez ovir.

Območje sodi v območje varstva pred hrupom. Predvidene in obstoječe dejavnosti v območju ne smejo pri svoji dejavnosti povzročati hrupa, ki bi presegal mejne ravni hrupa 50 (dbA) ponoči in 60 (dbA) podnevi. Upoštevati je treba veljavni akt, ki ureja hrup v okolju.

Uvožno/izvozna klančina mora biti pokrita; omogočen mora biti postanek pred priključkom na Kotnikovo ulico.

Odvoz smeti za nove objekte se bo zagotavljal iz nove peščeve ulice, prostore za zbiranje odpadkov se uredi v novih objektih.

17. člen *(varstvo kulturne dediščine)*

Pred vsemi posegi v zemeljske plasti je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave. Pred rušitvijo pomožnih objektov Elektra je potrebno izdelati evidenco ter valorizacijo tehniške opreme, ki jo opravi ZVKDS.

V celoti je treba upoštevati Sklep o razglasitvi ljubljanske mestne elektrarne in transformatorske postaje za kulturna spomenika lokalnega pomena (Uradni list RS, št. 40/01), ki določa pogoje glede urejanja Stare mestne elektrarne na parcelah št. 3051 (del), 3052, 3053, 3054, vse k.o. Tabor.

Pogledi na južno fasado Stare mestne elektrarne so omogočeni atrija Elektro Ljubljana, ki mora biti javno dostopen. Varovanje naj bo urejeno brez fizičnih zapor.

Vse ulične fasade morajo biti reprezentančno oblikovane.

VI. Rešitve in ukrepi za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

18. člen

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

Za območje občinskega lokacijskega načrta ni predvidenih ukrepov za obrambo.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami se zagotovi z pogoji za varen umik ljudi in premoženja, ustreznimi odmiki med objekti, dostopnostjo za vse vrste intervencijskih vozil po novi ulici in možnostjo obračanja na trgu Elektra Ljubljana. Vozne površine morajo biti dimenzionirane na 9t osnega pritiska.

Za potrebe gašenja zadošča obstoječa hidrantna mreža na obodnih ulicah.

VII. Načrt parcelacije

19.člen

(načrt parcelacije)

Določene so naslednje nove gradbene parcele:

P1. gradbena parcela parkirnih kleti in nove poslovne stavbe. Velikost parcele je 3.468 m².

P2. gradbena parcela poslovno tehničnega objekta Elektro. Velikost parcele je 749 m².

P3. gradbena parcela nove javne ulice. Velikost parcele je 680 m².

P4. gradbena parcela nove javne ulice s parkirnimi kletnimi etažami pod nivojem terena. Velikost parcele je 247 m².

P5. gradbena parcela stanovanjskega bloka. Velikost parcele je 1.304 m².

P6. gradbena parcela objekta Slomškova 16. Velikost parcele je 243m².

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss – Kruegerjevem koordinatnem sistemu (D-48) in so priloga tega odloka.

Površine parcel smejo odstopati do 5%.

20.člen

(javno dobro)

Nova ulica za pešce, določena s parcelama P3 in P4, je javno dobro.

VIII. Etapnost izvedbe prostorske ureditve

21. člen (etapnost gradnje)

Gradnja poslovnega objekta Elektro Ljubljana in stanovanjskega objekta je možna v dveh ločenih fazah, pri čemer morajo biti pred gradnjo stanovanjskega objekta zgrajene predvidene podzemne parkirne kapacitete.

IX. Končne določbe

22. člen (usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega lokacijskega načrta)

Po prenehanju veljavnosti občinskega lokacijskega načrta se ureditveno območje, za potrebe izdelave pogojev prostorskega reda, razdeli na štiri območja podrobnejše namenske rabe: poslovno območje Elektro Ljubljana, stanovanjsko območje objekta Slomškova 16 s funkcionalnim zemljiščem, ulica za pešce ter poslovno stanovanjsko območje atrija stavbenega kareja z novim stanovanjskim objektom.

V območju Elektro Ljubljana se za Staro mestno elektrarno upošteva pogoje iz 11. člena tega odloka, za vse ostale objekte pa se dopusti vzdrževanje in rekonstrukcije.

Za objekt Slomškova 16 se upošteva pogoje iz 11. člena tega odloka.

Za obstoječe objekte stavbnega kareja se upošteva pogoje iz 11. člena tega odloka. Za nov stanovanjski objekt, pa se dopusti vzdrževanje in rekonstrukcije. Novogradenj se ne dopusti.

Glede postavitve pomožnih objektov in izvajanja vzdrževalnih del se upošteva pogoje iz 12. in 13. člena tega odloka.

23. člen (vpogled občinskega lokacijskega načrta)

Občinski lokacijski načrt s prilogami v Mapi I. je stalno na vpogled pri:

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

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

24. člen
(*uveljavitev*)

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

Štev.: 3521-13/2004
Ljubljana, dne

Županja
Mestne občine Ljubljana
Danica Simčič

OBRAZLOŽITEV

PREDLOGA Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja CO 5/9 Elektro Ljubljana

1. Pripombe dane k osnutku akta

Osnutek Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja CO 5/9 Elektro je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na svoji na svoji 15. seji dne 29. november 2004 in ga sprejel.

Na seji na osnutek odloka ni bilo podanih pripomb.

Osnutek odloka je bil javno razgrnjen med 4. novembrom 2004 in 6. decembrom 2004. Javna obravna je bila dne 24. novembra 2004.

Pri oblikovanju predloga odloka so bile upoštevane naslednje pripombe dane na osnutek odloka v času njegove javne razgrnitve:

- Pripomba glede terminologije garažna / parkirna hiša

** B. Ogorevc: V arh.-zazidalni situaciji se navaja "garaže" v odloku pa "parkirna hiša". Predlagam spremembo dikcije odloka v "garaže in parkirna mesta". Slednja naj bodo na voljo tudi stanovalcem kareja Resljeva - Čufarjeva - Kotnikova - Slomškova - možnost odkupa.*

Stališče:

Pripomba o uskladitvi terminologije v tekstualnem in grafičnem delu odloka se upošteva. Uporabila se bo enotna dikcija: parkirne kleti in parkirna mesta.

- Pripomba glede dvorišča stavbe Slomškova 16 in parkiranje na dvorišču objekta

** Skupnost lastnikov in stanovalcev objekta Slomškova ulica 16 (devet podpisov): Lastniki in stanovalci stanovanj v objektu Slomškova 16, ki se zaradi prenovitve ohranja v sedanjih gabaritih, zahtevamo, da se nam ohranijo pogoji bivanja in pravice, ki jih uživamo že dolga desetletja. K temu spada predvsem ograjeno dvorišče, ki nam omogoča nemoten dostop do stanovanj, parkiranje avtomobilov in druge dejavnosti, kot je sušenje perila, dostop do drvarnic ipd. Objekt je sedaj osončen od jutra do večera, imamo pa tudi razgled na Ljubljanski grad. Izguba katerekoli od teh pravic bi pomenila poslabšanje pogojev bivanja, posledično pa bi vplivala tudi na vrednost stanovanj.*

Zato zahtevamo od investitorja naslednja zagotovila:

- Nadomestna parkirna mesta v času gradnje
- Ustrezno število parkirnih mest v novi garažni hiši
- Ustrezno veliko ograjeno dvorišče okoli objekta v času gradnje in po njej

Predlog sprememb in dopolnitev osnutka odloka:

4. stavek se dopolni tako, da glasi:

Po odstranitvi dvoriščnega prizidka se rekonstruira dvoriščna fasada. Na mestu prizidka se ogradi ustrezno veliko dvorišče stanovanjskega objekta Slomškove 16.

14. člen

3. odstavek se dopolni tako, da glasi:

Za mirujoči promet se zagotovi najmanj 400 parkirnih mest v podzemni parkirni hiši, ki so namenjene potrebam poslovnega in stanovanjskega programa v območju ter obstoječih stanovanj Slomškova 16.

19. člen

Pod točko P6. se velikost parcele objekta Slomškova 16 ustrezno poveča za zagotovitev ograjenega dvorišča.

Stališče:

Objekt Slomškova 16 danes nima določene gradbene parcele (oz. funkcionalnega zemljišča). Lastnik zemljišča, ki ga danes uporabljajo stanovalci objekta Slomškova 16

kot parkirišče je Elektro Ljubljana. V predlogu OLN je objektu Slomškova 16 določena gradbena parcela, ki omogoča normalno delovanje in vzdrževanje objekta.

Parkirna mesta, ki jih stanovalci Slomškove 16 danes uporabljajo na zemljišču v lasti Elektro Ljubljana bodo z novim OLN ukinjena.

V okviru OLN je v treh kletih predvidenih zadostno število parkirnih mest (ca. 400), tako da si jih bodo lahko najeli (ali odkupili) tudi stanovalci Slomškova 16.

Omogočen je dostop za vzdrževalna vozila in dostavo iz Slomškove ulice in iz nove ulice za pešce.

V osnutku OLN se korigira 19. člen odloka ter grafični del, s čimer se pomožni objekt Elektra Ljubljana za 7,0 m odmakne od objekta ter določi funkcionalno zemljišče objekta Slomškova 16.

- **Pripombe glede zmanjšanja osončenja in okrnjenih pogledov**

** Skupnost lastnikov in stanovalcev objekta Slomškova ulica 16 (devet podpisov): Objekt je sedaj osončen od jutra do večera, imamo pa tudi razgled na Ljubljanski grad. Izguba katerekoli od teh pravic bi pomenila poslabšanje pogojev bivanja, posledično pa bi vplivala tudi na vrednost stanovanj.*

Stališče:

Osončenje objekta Slomškova 16 se zaradi novih poslovnih stavb in stanovanjskega objekta ne bo poslabšala. Poslovno tehnični objekt Elektro bo od Slomškove 16 umaknjen proti jugu za svojo višino, to je 7,0m.

Pogledi iz stavb v območju urejanja se bodo spremenili. Dejstvo je, da je bil kompleks Elektra že od nekdaj predviden za rekonstrukcijo in dokončno urbanistično ureditev (dopolnilno pozidavo). Pogleda na grad iz določenih prostorov stavbe Slomškova 16 ni mogoče ohraniti.

Korigira se 9. člen osnutka odloka OLN in grafični del, s čimer se pomožni objekt Elektra Ljubljana za 7,0 m odmakne od objekta Slomškova 16.

- **Pripombe glede statične in potresne varnosti obstoječih objektov**

** Skupnost lastnikov in stanovalcev objekta Slomškova ulica 16 (devet podpisov): Obsežna gradbena dela v neposredni bližini objekta Slomškova 16 bodo bistveno poslabšala kvaliteto bivanja zaradi omejitve gibanja in opravljanja drugih dejavnosti ter hrupa, prahu, umazanije in blata, tresljajev zaradi premikanja gradbenih strojev in izkopa gradbene jame itd. Tresljaji bodo lahko povzročili tudi poškodbe na objektu in v stanovanjih. Otežkočeno bo prezračevanje stanovanj, dostop do objekta ipd.*

Zato zahtevamo od investitorja naslednja zagotovila:

- Maksimalno zaščito objekta Slomškova 16 pred hrupom, prahom, tresljaji in drugimi škodljivimi vplivi v času gradnje
- Odpravo vseh poškodb, na stroške investitorja, na objektu in napravah (od kleti do strehe) in v stanovanjih, ki bi nastale kot posledica gradbenih del, s posnetkom stanja pred začetkom gradbenih del

** Stanovalci in lastniki Čufarjeve ulice 13, 15, 17, Resljeve ceste 20, 22, Slomškove 12, 14, 14a in 16 (51 podpisov) (Majda Primožič, Čufarjeva 17, Ljubljana): Ker so stavbe okoli kareja starejše, se bojimo da se bo z gradnjo in velikim izkopom zmanjšala tudi statična in protipotresna varnost naših objektov. Tresljaje smo močno občutili že z gradnjo Centra Ledina. Ker so stavbe zgrajene večinoma iz opek in z lesenimi stropovi, čutimo tresljaje že ob dosedanjem prometu; posebno dostavnih vozil.*

** Primožič (v imenu stanovalcev Čufarjeva 17, 15): S novo graditvijo stanovanjskega objekta znotraj kareja se popolnoma ne strinjamo!!! Stare stavbe obstoječega kareja bi bile zaradi velikih gradbenih posegov močno izpostavljene tresljajem, kar bi lahko močno ogrozilo njihovo statično stabilnost (saj so vsi stropovi leseni) in zidani iz opeke. Prav tako bo to vplivalo na obstoječe kanal. omrežje (jaški z vodo so že zdaj poškodovani, prav tako bi bila potresna ogroženost večja.*

** Milena Flajs: Največja težava pa je v tem, da je stanovanjski objekt Slomškova 16 grajen v prejšnjem stoletju in ne odgovarja zahtevam sodobnih predpisov današnjih gradenj. Hiša se bo v času gradnje tresla zaradi gradbenih del in zato je velika verjetnost, da se bo poškodovala. V načrtu zagotavljate samo rekonstrukcijo dvoriščne fasade, menim pa, da bo po končanju gradnje na tem območju hiša potrebna večjega popravila, ki ga boste morali zagotoviti. Predlagam, da skupaj opravimo natančen pregled in posnetek stanja hiše in posameznih stanovanj pred začetkom gradnje.*

Stališče:

Statična in protipotresna varnost objektov se ne bo zmanjšala. Trajnih negativnih vplivov na gradbeno tehnične lastnosti objektov ne bo. Za vse eventualne poškodbe v času gradnje mora investitor zagotoviti sanacijo.

Parkirne kleti, poslovna stavba Elektro in nov stanovanjski blok v osrednjem delu, so od obstoječih objektov umaknjeni. Najbližje so vzhodni fasadi objekta Čufarjeva 17, in sicer 4,10 m, ter južni fasadi Slomškova 16, kjer je nov objekt umaknjen za 7,0 m, sicer pa so odmiki povsod večji od 16,0 m. Pri gradnji bo izbrana takšna tehnologija, ki bo zagotavljala minimalne začasne vplive na sosednje objekte.

V osnutku OLN bo se na koncu 7. člena doda določilo, da mora za vse morebitne poškodbe v času gradnje investitor zagotoviti sanacijo.

- **Pripomba glede javne razsvetljave nove ulice za pešce**

** Primožič (v imenu stanovalcev Čufarjeva 17, 15): Javna razsvetljava v novi ulici: poznamo najnovejše raziskave, ki ugotavljajo vpliv prevelike nočne razsvetljave na nespečnost, neodpornost - na dvoriščni strani, ki jo želite narediti javno, pa ima večina prebivalcev urejeno spalnice; zato bi bil nenehen hrup nedopusten.*

Stališče:

Prostostoječe svetilke javne razsvetljave bodo nameščene na vzhodni strani nove, izven osrednje intervencijske vozne poti. Odmik svetilk od obstoječih objektov bo 10m.

V osnutku OLN se s tem stališčem dopolni 7. točka 15. člena.

- **Pripomba glede manjkajočih podatkov novega poslovnega objekta Elektro Ljubljana v odloku**

** Elektro Ljubljana: Za naš objekt ni navedenih numeričnih podatkov za gabarite objektov (skupaj s tolerancami višinske gabarite +/- 1m).*

Stališče:

Gabariti objekta Elektro bodo definirani numerično v tekstualnem in grafičnem delu odloka.

V 9. členu osnutka OLN bo se doda numerične podatke, horizontalne in vertikalne gabarite objektov.

- **Pripomba glede spomeniško zaščenega pomožnega objekta Elektra Ljubljana**

** Elektro Ljubljana: Za del stare elektrarne ni posebej navedeno, da naj se spomeniško zaščiteni fasada pomožnega objekta (na delu parcele št. 3054, k.o. Tabor) na vzhodni strani ohrani, preostali del pa rekonstruira - podre in na novo zgradi skladno z obstoječimi gabariti v skladu z grafičnimi prilogami.*

Stališče:

Rekonstrukcija dvorišnega objekta Stare elektrarne bo v odloku definirana tako, da bo omogočena obnova stare fasade na vzhodni strani, sicer pa bo omogočena rekonstrukcija preostalega dela objekta.

V 11. členu osnutka OLN se doda določilo o rekonstrukciji dvorišnega objekta.

Pri oblikovanju predloga odloka pa niso bile upoštevane naslednje pripombe dane na osnutek odloka v času njegove javne razgrnitve, iz naslednjih stališč:

- **Pripombe glede zmanjšanja osončenja in okrnjenih pogledov**

** Stanovalci in lastniki Čufarjeve ulice 13, 15, 17, Resljeve ceste 20, 22, Slomškove 12, 14, 14a in 16 (51 podpisov) (Majda Primožič, Čufarjeva 17, Ljubljana): S postavitvijo 5 nadstropne poslovno-stanovanjske stavbe znotraj kareja bi se tako popolnoma zmanjšala osvetljenost polovice vsakega izmed obstoječih stanovanj, še posebej ker se bo na zahodnem delu parcele podjetja Elektro Ljubljana postavila še druga 5 nadstropna poslovna stavba tega podjetja, ki bo popolnoma onemogočila večini stanovanj Slomškove in Čufarjeve ulice pristop naravne sončne svetlobe z vzhodne strani. Stanovanja na Čufarjevi imajo zaprto*

vzhodno fasado in prehodne sobe, ki jih osvetljujejo le okna v podaljšanih verandah, ki so obrnjene na severno stran. Tako bi s postavitvijo objektov v vsakem izmed stanovanj morali uporabljati luč tudi čez ves dan. Tudi pogled na tako blizu postavljeno stavbo je več kot depresiven in utesnjujoč, daleč od kvalitetne bivanjske kulture, posledično pa se nam zmanjša tudi vrednost stanovanj.

** Primožič (v imenu stanovalcev Čufarjeva 17, 15): Na Čufarjevi 17: na vzhodni fasadi nimamo okenskih odprtin, vso svetlobo dobivamo stanovanja iz S in V smeri preko dvorišča; v primeru pozidave na Z in S strani se nam bo popolnoma zmanjšala osvetlitev stanovanj, popolnoma izgubimo sončno svetlobo zjutraj s tem neposredno se močno zmanjša tudi vrednost stanovanj.*

Prav tako taka bližina objektov pogledno močno učinkuje depresivno in je popolnoma nehumana z vidika stanovanjske kulture bivanja.

** Milena Flajs: Novo zgrajeni objekti - poslovna stavba Elektro Ljubljana in poslovno tehnični objekt Elektro Ljubljana ter stanovanjska zgradba, ki naj bi bila zgrajena v neposredni bližini hiše Slomškova 16, mi bodo poslabšali pogoje bivanja v stanovanju, kajti višina objektov in zelo majhna razdalja do naše hiše mi neposredno zastira razgled na Ljubljanski grad in mi hkrati tudi jemljejo svetlobo. Poudarjam, da je moja odločitev za odkup tega stanovanja prevladala zgolj zaradi velike zasebnosti, ki mi jo nudi, zato spodbijam vaš osnutek, ker mi zbijate vrednost stanovanja z gradnjo novih objektov v neposredni bližini. Primerno bi bilo spoštovati načela "Zelenih" in v ta predel mesta zasejati drevesa in drugo zelenje, ki ga ljudje močno potrebujemo za svoj obstoj, ne pa, da nas ogradijo z samim betonom.*

Stališče:

Osončenje objektov v območju se zaradi novih poslovnih stavb in stanovanjskega objekta ne bo poslabšala.

Predvidene višje stavbe so umaknjene od obstoječih na straneh, kjer so okna, najmanj 16,0 m, kar zagotavlja njihovo zadostno osončenje in posredno tudi ustrezno osvetljenost celotnega prostora.

- Pripombe glede prenatrpanosti prostora v centru

** Skupnost lastnikov in stanovalcev objekta Slomškova ulica 16 (devet podpisov): Lastniki in stanovalci Slomškove 16 nasprotujemo načrtovani gradnji novih poslovnih in stanovanjskih objektov z javnimi lokali v kareju, ker bi povzročila dodatno prenatrpanost prostora v centru mesta, kjer bi morali dati večji poudarek zelenim površinam, s čimer bi dosegli večjo kakovost zraka in izboljšanje kulture bivanja avtohtonih prebivalcev.*

Predlog sprememb in dopolnitev osnutka odloka:

10. člen / 3. odstavek

V drugem stavku se črta "od zgornjih treh previsnih etaž" (naj ostane odprt prostor med novim objektom Elektra in Čufarjevo 17).

Stališče:

Obravnavano območje v mestnem središču predstavlja neurejeno površino, tako imenovano »sivo cono«, območje kjer so zgostitve možne in celo zaželeno.

Predvidena gradnja dopolnjuje urbano karejsko strukturo pozidave prostora v mestnem središču na način, ki je značilen za obravnavano območje. Ustvarja novo osrednjo ulico za pešce in oblikuje dvoje večjih odprtih prostorov v notranjosti kareja. Na vzhodni strani je trg, na zahodni strani pa dvorišni prostor, parkovna površina.

- Pripombe glede hrupa

** Skupnost lastnikov in stanovalcev objekta Slomškova ulica 16 (devet podpisov): Ravno tako smo prepričani, da v kareju niso potrebni dodatni javni gostinski in drugi lokali, saj je še veliko praznih v Centru Ledina in na Kotnikovi ulici. Zato predlagamo, da se v načrtu predvidi samo izgradnja nujnih poslovnih prostorov Elektra Ljubljana in podzemnih garaž, vse ostale površine pa se namenijo parku. Ravno tako se ne strinjamo, da se naša okolica vse bolj spreminja v subkulturni center z objekti Stara elektrarna in Metelkova mesto, ki so skupaj z lokali Centra Ledina pogost izvor neznosnega hrupa, razgrajanja in vandalizma v nočnem času.*

Predlog sprememb in dopolnitev osnutka odloka:

9. člen / 1. alineja

V 4. odstavku se črta drugi stavek tako, da ostane samo: Stavba se nameni upravnim in pisarniškim dejavnostim.

** Stanovalci in lastniki Čufarjeve ulice 13, 15, 17, Resljeve ceste 20, 22, Slomškove 12, 14, 14a in 16 (51 podpisov) (Majda Primožič, Čufarjeva 17, Ljubljana): Že do sedaj smo prebivalci kareja večkrat*

urgentno klicali policijo zaradi prekomernega nočnega hrupa, razgrajanja in pijančevanja, ki poteka v lokalih v Centru Ledina večkrat do zgodnjih jutranjih ur. Vzporedno s tem bi navedli še uriniranje po fasadah, bruhanje, uničevanje uličnega inventarja, zadrževanja narkomanov. Večkrat smo bili izpostavljeni vlomom. S postavitvijo objektov, ki v svojih pritličjih predvidevajo postavitev lokalov bi se dogajanje preselilo tudi v notranjost kareja, kar je za stanovalce in lastnike nedopustno!!! Izpostavljeni smo tudi pogostemu prekomernemu hrupu, ki prihaja od prireditev v Stari elektrarni.

* Primožič (v imenu stanovalcev Čufarjeva 17, 15): Vsi stanovalci Čufarjeve smo že do zdaj močno ogroženi zaradi hrupa ki prihaja iz lokalov Centra Ledina, ki je glavna orientacija šolske mladine iz gimnazije Ledina; nočno ponočevanje z razgrajanjem je "normalni pojav zaradi katerega smo stanovalci že ničlikokrat urgentno klicali policijo zaradi zadrževanja narkomanov v lokalih smo bili že zdaj tarča vlomov in nadlegovanj. Dvorišni prostor je bil dosedaj miren, s to pozidavo stanovanjske stavbe z lokali v pritličju, bomo dosedanjim nerešenim težavam, na katere opozarjamo že dalj časa, izpostavljeni še veliko bolj (dodatni hrup, prehod na Slomškovo, uriniranje in bruhanje (ogroženost prebivalcev in otrok).

Do sedaj ni zagotovljenih mahanizmov za preprečitev težav, katerim smo izpostavljeni stalni stanovalci. Že sedaj v mejah, ki jih ne moremo prenašati!

Še dodaten hrup bi bil zaradi klima naprav, novih stanovalcev, frekventnih pešcev, prireditev v stari elektrarni nedopusten!

Stališče:

Lokali in podana možnost ureditve gostinskega lokala za potrebe zaposlenih in obiskovalcev so v pritličju predvidene poslovne stavbe Elektro.

Kulturne dejavnosti v Stari mestni elektrarni so kakovosten program, ki je že prisoten na lokaciji. Z izgradnjo novega trga in ureditvijo dostopov bo bolje urejeno zbiranje in zadrževanje obiskovalcev te ustanove.

Klimatske naprave, strojna in tehnološka oprema morajo delovati skladno s predpisi o dovoljeni emisiji hrupa v okolje. Kakovost naprav mora biti zagotovljena s certifikati proizvajalcev, preverja se z meritvami.

- Pripombe glede parkiranja in prometa

* B. Ogorevc: V arh.-zazidalni situaciji se navaja "garaže" v odloku pa "parkirna hiša". Predlagam spremembo dikcije odloka v "garaže in parkirna mesta". Slednja naj bodo na voljo tudi stanovalcem kareja Resljeva - Čufarjeva - Kotnikova - Slomškova - možnost odkupa.

* Skupnost lastnikov in stanovalcev objekta Slomškova ulica 16 (devet podpisov):

Predlog sprememb in dopolnitev osnutka odloka:

9. člen / 4. alineja

2. stavek se dopolni tako, da glasi:

V podzemni parkirni hiši se uredi najmanj 400 parkirnih mest za potrebe Elektra Ljubljana, obstoječih stanovanj Slomškova 16 in novega stanovanjskega objekta ter umesti tehnične prostore komunalnih naprav.

* Stanovalci in lastniki Čufarjeve ulice 13, 15, 17, Resljeve ceste 20, 22, Slomškove 12, 14, 14a in 16 (51 podpisov) (Majda Primožič, Čufarjeva 17, Ljubljana): V tem predelu imamo že sedaj veliko nerešenih težav; veliki prometni zamaški zaradi dostopa do vrtca, dostopa do poslovnih prostorov v Centru Ledina, le ta za sebe nimajo zagotovljenih dovolj parkirnih mest. S postavitvijo nove poslovne stavbe pa se bodo težave še povečale, kljub temu da je prometna situacija že sedaj nevzdržna. Predvidena je tudi gradnja podzemnega parkirišča, vendar se bojimo da bo velikost garaže komaj zadostovala za zaposlene in obiskovalce Elektra Ljubljane. Želeli bi, da se zagotovi tudi prebivalcem kareja možnost, da lahko zakupijo parkirne prostore in s tem rešijo svoj problem s parkiranjem. Zahtevamo tudi, da se omogoči neoviran dostop do naših dvorišč in garaž. Prav tako morajo biti prehodi dovolj široki za dostop dostavnih vozil (v primeru adaptacij, požarov in prve pomoči).

* Primožič (v imenu stanovalcev Čufarjeva 17, 15): Parkiranje: že do sedaj ni zagotovljenih dovolj parkirnih mest za stanovalce, obiskovalce vrtca, lokale, za cel Center Ledina in dodatne pozidave z nereševanjem obstoječe problematike je nedopustno. Na novo zgrajena hiša za parkiranje tega ne bo rešila, bojimo se da bo celo premajhna za samo zgrajeno novo poslopje.

* Milena Flajs: Danes imamo v okviru funkcionalnega zemljišča na razpolago parkirna mesta. Želim, da mi v času gradnje zagotovite nadomestno parkirno mesto in nemoten dostop do stanovanja (v primeru dostave). Ker bo po končani gradnji preko današnjega dvorišča potekala ulica za pešce, sem prepričana, da mi boste po končani gradnji zagotovili in nadomestili parkirno mesto v podzemni parkirni hiši, ki bo zgrajeno pod poslovno stavbo Elektra Ljubljane.

Stališče:

V parkirni kleti je predvidenih 400 parkirnih mest. Približno 210 parkirnih mest (po izračunu 1 pm / 40 m² BEP) bo namenjenih potrebam Elektra Ljubljana, približno 60 parkirnih mest za stanovalce stanovanjskega bloka ter preostalih 130 parkirnih mest oddaji bo danih v najem/prodajo okoliškim stanovalcem, poslovnim površinam v centru Kotnikova ter drugim zainteresiranim.

- Pripombe glede prezračevanja podzemnih parkirišč

** Stanovalci in lastniki Čufarjeve ulice 13, 15, 17, Resljeve ceste 20, 22, Slomškove 12, 14, 14a in 16 (51 podpisov) (Majda Primožič, Čufarjeva 17, Ljubljana): Velika podzemna garaža bo morala zagotoviti tudi ustrezno prezračevanje. Sprašujemo se kako bo dotok avtomobilskih izpušnih plinov skozi odvodne jaške vplival na kvaliteto že sedaj onesnaženega zraka v tem predelu? Kakšen vpliv bo imelo to na naše zdravje in zdravje naših otrok, ko ne boš mogel odpreti oken niti na dvoriščno stran? Tudi klimatske naprave bodo povzročale dodaten in konstanten hrup.*

** Primožič (v imenu stanovalcev Čufarjeva 17, 15): Onesnaženost zraka (posebno v zimskem času) zaradi močno povečanega števila avtomobilov (ventilacija - izhod).*

Stališče:

Prezračevanje garaž bo urejeno skladno s predpisi. Umazan zrak se bo iz garaž prisilno odvajal nad strehe objektov.

- Pripomba glede novega stanovanjskega objekta in zelenih površin

** Stanovalci in lastniki Čufarjeve ulice 13, 15, 17, Resljeve ceste 20, 22, Slomškove 12, 14, 14a in 16 (51 podpisov) (Majda Primožič, Čufarjeva 17, Ljubljana): Vsi stanovalci kareja smo proti vsaki gradnji poslovno-stanovanjskega objekta znotraj oboda obstoječih stanovanjskih stavb. Na mestu, kjer naj bi stal poslovno-stanovanjski objekt pa predlagamo ureditev parka in zelenic in s tem izboljšanje že obstoječe situacije, vse novozgrajene poslovne stavbe Elektra Ljubljane pa naj imajo izvedene dostope s Kotnikove ulice in naj dosledno upoštevajo naše pripombe.*

Stališče:

Poslovno stanovanjski objekt je predviden že z veljavnim odlokom in sicer predstavlja zaključek obstoječe karejske pozidave proti novi ulici za pešce in poslovnemu objektu Elektro Ljubljana.

Tudi v novi zasnovi je poslovno stanovanjski objekt del osnovnega koncepta oblikovanja urbanega prostora z interpolacijo novih objektov v obstoječ sistem karejske pozidave in oblikovanja nove povezave javnih peščevih površin med Slomškovo ulico in nabrežjem Ljublanice. Med predvidenim objektom in okoliškimi stavbami na zahodu, severu in jugu, je nepozidan prostor, poljavno stanovanjsko dvorišče, veliko cca 33,0 m X 36,0 m, ki ga je na osnovi odloka mogoče parkovno urediti.

- Pripombe glede dostopa do zemljišč

** Skupnost lastnikov in stanovalcev objekta Slomškova ulica 16 (devet podpisov):*

Zato zahtevamo od investitorja naslednja zagotovila:

- Nemoten dostop in uporabo stanovanj med gradnjo in po njej

(Primožič (v imenu stanovalcev Čufarjeva 17, 15)): Potrebno je zagotoviti nemoten dostop do privatnega dvorišča stanovalcev Čufarjeve 15 in 17 kjer imamo lastniki garaže in parkirne prostore, zagotoviti je potreben dovolj širok prehod za možen dostop gasilnega avtomobila, rešilcev in dostavnih tovornjakov (v primeru adaptacij stanovanj na načrtu je vidno, da se pešpot začne že na križišču s Čufarjevo z zasaditvijo dreves - kar se nam zdi neprimerno.

Stališče:

Dostop do obstoječih garaž je zagotovljen na enak način kot je sedaj, preko obstoječih hišnih vež ter s Čufarjeve ulice preko nove javne ulice za pešce ob zahodni fasadi objekta Čufarjeva 17.

- Pripomba glede požarne varnosti

** Primožič (v imenu stanovalcev Čufarjeva 17, 15): Požarna varnost bi se prav tako zmanjšala: ne bi bilo dovolj prostora za nemoteno intervencijo, poveča pa se tudi možnost požara zaradi večje frekventnosti pešcev (ogorki, nočno razgrajanje).*

Stališče:

Vplivov na varnost pred požarom, na higiensko in zdravstveno zaščito, na varnost pri uporabi ter pred hrupom ni oz. se z izvedbo posegov stanje izboljša.

- Pripomba glede ohranjanja balkona in shrambe na objektu Slomškova 16

** Milena Flajs: Sem lastnica stanovanja v stanovanjskem objektu na Slomškovi 16, kateri po 11. členu zgoraj omenjenega osnutka ni predlagan za rušenje in se tako ohranja v svojih gabaritih. Pri odkupu stanovanja nam je bilo omogočeno, da uporabljamo tudi balkon in shrambo, ki se nahaja v podaljšku hiše. V stanovanju prebiva moja mati, ki je danes stara že čez osemdeset let. S tem sem hotela poudariti, da tu živi že trideset let in bi rada preostanek svojega življenja radostno preživela v tem stanovanju. Zelo je vesela, ker so ji vsa ta leta stali ob strani zaposleni Elektro Ljubljana in dovoljevali uporabo balkona. Zaradi starosti in bolezni tu preživi večino dneva, v kolikor so ti lepi in se s tem izogne onesnaženemu zraku z glavne ceste. Zato prosim, da bi ob rušenju balkon ohranili.*

Stališče:

Balkon na objektu Slomškova 16 bo ohranjen.

Drvarnice oziroma ropotarnice na dvorišču Slomškova 16 bodo odstranjene; niso v lasti stanovalcev.

- Pripombe glede poslabšanja bivalnih razmer med gradnjo

** Skupnost lastnikov in stanovalcev objekta Slomškova ulica 16 (devet podpisov): Obsežna gradbena dela v neposredni bližini objekta Slomškova 16 bodo bistveno poslabšala kvaliteto bivanja zaradi omejitve gibanja in opravljanja drugih dejavnosti ter hrupa, prahu, umazanije in blata, tresljajev zaradi premikanja gradbenih strojev in izkopa gradbene jame itd. Tresljaji bodo lahko povzročili tudi poškodbe na objektu in v stanovanjih. Otežkočeno bo prezračevanje stanovanj, dostop do objekta ipd.*

** Milena Flajs: Danes imamo v okviru funkcionalnega zemljišča na razpolago parkirna mesta. Želim, da mi v času gradnje zagotovite nadomestno parkirno mesto in nemoten dostop do stanovanja (v primeru dostave). Ker bo po končani gradnji preko današnjega dvorišča potekala ulica za pešce, sem prepričana, da mi boste po končani gradnji zagotovili in nadomestili parkirno mesto v podzemni parkirni hiši, ki bo zgrajeno pod poslovno stavbo Elektra Ljubljane.*

** Milena Flajs: V hiši pa prebivamo ljudje. Morali bomo kar nekaj časa proti svoji volji spremljati hrup in ropot, prah, ki ga bodo povzročali težki stroji namenjeni gradnji in tudi prenekatere drugo nevšečnost, ki bo povezana z delom na gradbišču, kar pa bo poslabšalo naše življenjske razmere.*

Stališče:

Nemoten dostop in uporabo obstoječih stanovanj v času gradnje bo moral zagotoviti investitor in izvajalec z načrtom za ureditev gradbišča.

2. Besedilo določb členov osnutka odloka, kjer se predlagajo spremembe in dopolnitve

Na podlagi pripomb z javne razgrnitve se v predlogu spremenijo 7., 9. 11., 15. in 19. člen osnutka odloka.

Na podlagi pripomb Zavoda za varstvo kulturne dediščine se spremenita 10. in 17. člen osnutka odloka.

V skladu s spremembami pravilnikov, ki določajo vrste objektov, varstvo vodnih virov in varstvo pred hrupom, se spremeni 12. in 16. člen osnutka odloka.

Besedilo spremenjenih členov osnutka odloka se glasi:

7. člen
(vplivno območje)

Vplivno območje prostorske ureditve iz 2. člena tega odloka obsega:

- vse nove gradbene parcele znotraj ureditvenega območja,
- objekt Kotnikova 9 zaradi gradbeno tehničnih sprememb,
- objekt Slomškova 14a in parcelo 3023, **k.o. Tabor** zaradi spremembe osončenja.

V času gradnje pa vplivno območje zajema še:

- parcele št. 3040, 3042, 3043, 3045, vse k.o. Tabor zaradi dostopa do garaž,
- stavbe Čufarjeva 17, Kotnikova 9 in Slomškova 14a zaradi bližine novogradnje,
- objekte Čufarjeva 17, Kotnikovo 9, Staro mestno elektrarno ter garaže na parcelah 3042 in 3045, obe k.o. Tabor zaradi vplivov na mehansko odpornost objektov zaradi izkopa gradbene jame,
- objekt Slomškovo 16 in Slomškovo 14a zaradi vplivov na mehansko odpornost objektov zaradi bližine novogradnje.

Investitor mora za zagotoviti sanacijo za vse morebitne poškodbe objektov v času gradnje.

8. člen
(opis vplivov in povezav s sosednjimi območji)

Z gradnjo nove poslovne stavbe Elektro Ljubljana se dogradi in dopolni območje Stare mestne elektrarne in poslovne stavbe Elektro Ljubljana, kjer javno podjetje že deluje. S stanovanjskim objektom zaključi nedokončan stavbni kare Slomškova-Resljeva-Čufarjeva. Nova ulica za pešce predstavlja nadaljevanje pešcevih površin Čufarjeve ulice in povezave vzhodno od centra »Ledina« v smeri proti Ljubljani. ~~Notranji trg Atrij~~ Elektro Ljubljana predstavlja predprostor kulturnemu spomeniku Stare mestne elektrarne, kjer se ohrani pogled na njeno južno fasado.

~~Vplivov na varnost pred požarom, na higiensko in zdravstveno zaščito, na varnost pri uporabi ter pred hrupom ni oz. se z izvedbo posegov stanje izboljša.~~

~~Spremenjeno stanje osončenja v dopoldanskem na vzhodni fasadi Slomškova 14a, Slomškova 16 ter na parceli št. 3023 v skladu s predpisi bistveno ne poslabšuje bivalnih razmer.~~

Za preprečitev poškodb objektov se mora zagotoviti ustrezna tehnologija gradnje.

9. člen
(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

V ureditvenem območju je predvidena je gradnja naslednjih objektov:

- **Nova poslovna stavba Elektro Ljubljana** je sestavljena iz dveh, med seboj pravokotnih stavbnih delov, trakta ob Čufarjevi ulici in trakta ob novi ulici za pešce.

~~V pritličju in mezzaninu se objekt razdeli na dva ločena dela. Med njima so prehodi in zunanje odprte povezave med atrijem, ulico za pešce in Čufarjevo ulico ter predprostor vhoda v objekt.~~ **Parterni del, ki obsega pritličje in mezzanin, je razdeljen na dva dela, ločena z reprezentančno zasnovano dvoetažno pasažo široko najmanj 7,5 m in visoko 7,0 m, ki je locirana ob glavnem vhodu v objekt. Poleg pasaže povezujejo atrij z javnim uličnim prostorom še javni prehodi iz Slomškove ulice in nove ulice za pešce. V zgornjih treh etažah sta trakta združena v enoten objekt.**

Objekt je ob Čufarjevi ulici in Kotnikovi ulici poravnan z obstoječo zazidalno linijo.

Dolžina stavbe ob Kotnikovi ulici je 11,3 m, ob Čufarjevi ulici v zgornjih nadstropjih je 83,6 m, ob novi ulici za pešce pa je 53,8 m. Parterni del se zamakne pod zgornje etaže ob Čufarjevi ulici ob glavnem vhodu je najmanj 5,0 m. Konzolni previs trakta ob Čufarjevi ulici čez novo ulico za pešce je 11,3 m in se izvede brez dodatnih vertikalnih podpor. Odmik severovzhodnega vogala nove stavbe od obstoječe stavbe Stare mestne elektrarne je najmanj 6,0 m. Trakt ob novi ulici za pešce se v vseh etažah poravna z novo ulično zazidalno linijo, na dvoriščni strani je v pritličju in mezzaninu širok je 14,0 m, na dvoriščni strani v parternem delu 21,0 m, tako da se poravna z vzhodno fasado dvoriščnega objekta Stare mestne elektrarne.

Na severni strani je 4,0 m širok konzolni previs etaž nad parternim delom, ki oblikuje poudarjen dostop do atrija pred južno fasado Stare mestne elektrarne.

Glavni vhod v stavbo je na vogalu Čufarjeve in nove peščeve ulice.

Stavba se nameni upravnim in pisarniškim dejavnostim. Programi v pritličju morajo biti namenjeni stiku z uporabniki, dopustne pa so tudi trgovske in storitvene dejavnosti ter gostilne, restavracije in točilnice, ki ne vplivajo moteče na okolico.

Okvirna bruto etažna površina (v nadaljevanju: BEP) poslovnega objekta je 8.440 m².

- **Poslovno tehnični objekt Elektro** leži na severovzhodni strani nove ulice za pešce, zapira površine Elektra Ljubljana in soustvarja novo ulico. Objekt pravokotne oblike, dimenzij 7,0 m x 30,3 m, sestavljata pritličje in prvo nadstropje. Stavba funkcionalno dopolnjuje potrebe obstoječe dejavnosti. Okvirna BEP poslovnega tehničnega objekta je 424 m².
- **Stanovanjski blok** leži zahodno od nove ulice za pešce in zaključuje obstoječ stavbni kare. Dimenzije objekta so 36,0 m x 15,0 m. Lože, terase, balkoni in izhodi lahko presegajo te dimenzije na strani ulice za 1,5 m, na dvoriščni strani pa za 3 m. Objekt ima pritličje in tri nadstropja. Na ravni strehi se uredi terasa z izhodi iz skupnih stopnišč, ki ne smejo biti višji od 3,5 m in morajo biti od fasadne linije umaknjeni za vsaj 2,0 m. Stavba je večstanovanjska z največ 30 stanovanjskimi enotami. V delu pritličja, ki je orientiran proti ulici so trgovske, storitvene in poslovne dejavnosti, katere ne vplivajo moteče na okolico. Okvirna BEP stanovanjskega objekta je 2.160 m².
- ~~**Podzemna parkirna hiša**~~ **Parkirne kleti** ležijo pod novo poslovno stavbo Elektro Ljubljana, pod atrijem Elektro Ljubljana ter delno pod novo ulico za pešce. V njih se uredi najmanj 400 parkirnih mest za potrebe Elektra Ljubljana in novega stanovanjskega objekta ter umesti tehnične prostore komunalnih naprav. Uvoz in izvoz iz parkirnih kleti je iz Kotnikove ulice **v sklopu nove poslovne stavbe Elektro. Predvidena je neposredna povezava s stanovanjskim blokom.** ~~Vhod v~~

~~parkirne hiše je v novi poslovni stavbi, predvidena pa je tudi neposredna povezava s stanovanjskim blokom.~~

Klet obsega tri podzemne etaže, **ki so najmanj 6,0 m odmaknjene od južne fasade Stare mestne elektrarne ter segajo na zahodu najmanj 4,0 m od stavbe Čufarjeva 17.**

Dimenzije parkirnih kleti so v osrednjem delu 64,3 x 49,8 m z razširitvijo po ulični zazidalni liniji na vzhodni strani južno od stavbe Elektro Ljubljana za 18,8 m x 21,0 m.

Okvirna BEP podzemne parkirne hiše je 10.680 m².

V ureditvenem območju se **na podlagi projekta zunanje ureditve** predvidijo naslednje zunanje površine:

- **Nova ulica za pešce** predstavlja urbane javne površine in omogoča boljšo prehodnost med Slomškovo ulico in Čufarjevo ulico ter nadaljevanju poti proti jugu.
Členjena je na zelenico z drevoredom ob zahodni strani, osrednji tlakovani del ter predprostor poslovne stavbe na vzhodni strani. Med ulico in dvorišči obstoječega stavbnega kareja je, severno in južno od stanovanjskega objekta, zelena bariera.
Širina ulice je 15,2 m, razen ob objektu Slomškova 16, kjer se zoži na 11,3 m, ter ob objektu Čufarjeva 17, kjer se razširi na 15,3 m.
- **Atrij Elektro Ljubljana** je osrednji odprti prostor novega poslovnega kompleksa in predstavlja reprezentančen predprostor vseh stavb. Dostop je možen neposredno iz objektov Elektra, iz Čufarjeve ulice in iz nove peščeve ulice. Omogočen mora biti javen dostop do kulturnega spomenika »Stara mestna elektrarna«, ki je lahko nadzorovan, vendar ne s fizičnimi ovirami.
Okvirne dimenzije atrija Elektro Ljubljana so 33,4 m x 43,2 m.
- **Atrij stanovanjskega kareja** se uredi na zahodni strani stanovanjskega bloka v obliki dvorišča ali parka.
Preko atrija se zagotovi dostop od nove peščeve ulice in podzemne parkirne hiše do vseh objektov, ki mejijo na atrij.
Okvirne dimenzije atrija stanovanjskega kareja so 36,0 m x 31,0 m.

10. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Dimenzije in umestitve objektov v prostor so za kletne etaže opredeljene v Arhitektonsko zazidalni situaciji kleti (List št. 6), za pritličje in mezzanin v Arhitektonsko zazidalni situaciji pritličja (List št. 7), za višja nadstropja pa v Arhitektonsko zazidalni situaciji strehe (List št. 8). **Tolerance za horizontalne gabarite objektov so 0,5 m, tolerance za zunanje ureditve pa ±2,0m.**

Kota pritličja je 296.80 m n.v. (±0,2 m). Višina venca trakta poslovnega objekta Elektro Ljubljana ob Čufarjevi ulici je 17,5 m (±1,0 m) nad koto pritličja, višina venca trakta ob novi peščevi ulici pa 14,0 m (±1,0 m) nad koto pritličja. Višina venca poslovno tehničnega objekta je 7,0 m (±1,0 m) nad koto pritličja. Višina venca stanovanjske stavbe je 14,0 m (±1,0 m) nad koto pritličja. Strehe se izvedejo kot ravne ali skrite za vencem z naklonom največ 10% . Podzemna parkirna hiša lahko sega največ 10,0 m pod koto terena, **vendar**

največ 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladine v zadnjih 10 letih.

Oblikovanje nove poslovne stavbe mora biti reprezentančno, izvedeno iz kvalitetnih, **trajnih, materialov: fasadne opečne plošče, kamen in steklo**. Strukturno se mora ločiti dvoetažni parterni del ob Čufarjevi ulici od zgornjih treh previsnih etaž ter razširjen del parterja ob atriju Elektro od trakta ob novi ulici. **Parterni del ob Čufarjevi ulici in mora biti transparenten, zastekljen, da bo omogočal posredne poglede na fasado Stare mestne elektrarne.** Izbor materialov in barv naj upošteva značilnosti oblikovanja širšega območja. **Za pridobitev kulturnovarstvenih projektnih pogojev za gradnjo poslovne stavbe Elektro, se predloži idejne variantne rešitve dostopa na atrij Elektro Ljubljana.**

Oblikovanje stanovanjskega objekta mora biti sodobno, s kvalitetnimi materiali: **fasadne opečne plošče, kamen in steklo**. Vhod iz nove ulice in prehod v stanovanjski atrij naj bosta poudarjena.

V projektu zunanje ureditve morajo biti opredeljeni vegetacijski elementi in ureditve morebitnih gostinskih vrtov.

Tehnologija gradnje parkirnih kleti mora zagotoviti varnost vseh obstoječih objektov. Prezračevanje kletnih etaž mora biti urejeno preko izpuhov na strehah. Izvedba komunalnih priključkov in zajema svežega zraka ne sme povzročiti dodatnih objektov nad koto ulične ureditve Čufarjeve in nove ulice za pešce.

Atrij Elektra Ljubljana mora biti, kot sestavni del novega kompleksa, z njim skladen v materialih in oblikovanju.

11. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Znotraj ureditvenega območja se ohranjajo naslednji objekti:

Stara mestna elektrarna se skupaj z dvoriščnim objektom ohranja.

Dopustna so vzdrževalna dela in rekonstrukcija v smislu vzpostavitve originalnega stanja spomenikov, skladno s Sklepom o razglasitvi ljubljanske mestne elektrarne in transformatorske postaje za kulturna spomenika lokalnega pomena (Uradni list RS, št. 40/01).

Dvoriščni objekt se sme v okviru obstoječih tlorisnih gabaritov rekonstruirati tako, da se v celoti obnovi ulična in vzhodna fasadna stena, preostali del objekta se sme porušiti ter pozidati na novo.

Dopustne so spremembe namembnosti za potrebe kulturne dejavnosti – razstavnih prostori, muzejska dejavnost, umetniško ustvarjanje, razvedrilne dejavnosti, ip.

Dopustna so vzdrževalna dela, rekonstrukcije, odstranitve in nadomestne gradnje obstoječe transformatorske postaje in varovalne ograje.

Poslovni objekt Elektro Ljubljana se ohranja v sedanjih gabaritih kot poslovna stavba. Dopustna so vzdrževalna dela in rekonstrukcija objekta.

Objekt Slomškova 16 se ohranja v sedanjih gabaritih kot stanovanjska stavba. Dopustna so vzdrževalna dela in rekonstrukcija objekta. Prizidek na dvorišču se odstrani. Po

odstranitvi dvoriščnega prizidka se rekonstruira dvoriščna fasada. Na mestu prizidka, ni dopustno postavljati drugih pomožnih objektov, kot teh ki so definirani v 12. členu tega odloka.

Dvoriščni objekti na zahodni polovici območja se ohranjajo v obstoječih gabaritih. Dopustna so vzdrževalna dela, rekonstrukcije, odstranitve objektov. Spremembe namembnosti so možne za poslovne in osebne storitvene dejavnosti, ki nimajo motečih vplivov na okolico predvsem v zvezi z vplivi na kakovost zraka in nivo hrupa, pri čemer se dostop do objektov uredi iz atrija stanovanjskega kareja.

Vsi objekti na površinah, kjer so predvidene novogradnje in nove zunanje ureditve znotraj ureditvenega območja, se odstranijo.

12. člen

(pogoji za gradnje enostavnih objektov)

Znotraj ureditvenega območja je dovoljena gradnja in ureditve naslednjih infrastrukturnih objektov:

- objekta za odvodnjavanje ceste,
- objektov cestne razsvetljave,
- pločnika in kolesarske steze,
- nizkonapetostnega distribucijska omrežja,
- ločilnega oziroma krmilnega mesta na elektroenergetskih omrežjih,
- signalno zaščitnega voda v elektroenergetskih omrežjih,
- priključka na distribucijsko plinovodno omrežje,
- etažnega priključka za etažno ogrevanje,
- priključka na vročevod oziroma toplovod,
- sekundarnega telekomunikacijskega omrežja,
- vodovodnega priključka na javno vodovodno omrežje,
- kanalizacijskega priključka na javno kanalizacijsko omrežje.
- **pomožnih cestnih objektov, razen protihrupne ograje,**
- **pomožnih energetskih objektov, razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin,**
- **pomožnih telekomunikacijskih objektov, razen baznih postaj**
- **pomožnih komunalnih objektov, razen objekta s hidroforno postajo oziroma prečrpališčem, greznice, tipske čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja.**

V atriju Elektro Ljubljana je poleg teh dopustna gradnja in ureditve še naslednjih enostavnih objektov:

- varovalne ograje,
- sezonskega gostinskega vrta, če nadstrešek ne ovira pogleda na južno fasado Stare mestne elektrarne,
- skulpture ali druge prostorske inštalacije,
- vodnjaka ali okrasnega bazena,
- odra z nadstreškom,
- tribuna za gledalce na prostem.

Na meji med obstoječim stavbnim karejem in novo ulico za pešce je dopustno postaviti:

- transparent,

- skulpture ali druge prostorske inštalacije.

Ostalih enostavnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

15. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

(1) Kanalizacija

Komunalne odpadne vode iz predvidenih objektov in padavinske **odpadne** vode iz utrjenih površin se spelje v obstoječo javno kanalizacijo mešanega sistema preko interne kanalizacije. Gradnja novega javnega kanala ni predvidena.

Priključitev objektov na javno kanalizacijo je možna z direktnim priključkom samo za odtoke s pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je možen le preko črpališč.

Čiste padavinske vode iz streh se delno ponika, delno pa spelje v javno kanalizacijo preko obstoječe interne kanalizacije na katero so priključeni objekti predvideni za rušenje. Kanalizacijo, ki bo ostala v rabi je potrebno pregledati in jo po potrebi sanirati. Po izgradnji predvidenih objektov se v to kanalizacijo ne sme dovajati večje količine čiste meteorne vode kot pred rušitvijo objektov. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vplivnih območij povoznih površin in ustrezno zaščitene.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o oskrbi z vodo in o odvajanju odpadnih in padavinskih voda. Tehnološke odpadne vode, ki vsebujejo mastne, strupene ali agresivne snovi, se morajo pred priključkom na javno kanalizacijo očistiti do stopnje onesnaževanja, ki je opredeljena z veljavnimi predpisi.

(2) Vodovod

Predvidene objekte se priključi na obstoječe sekundarno javno vodovodno omrežje, ki poteka po Kotnikovi, Slomškovi in Čufarjevi ulici. Gradnja novega javnega vodovoda ni predvidena.

Požarna zaščita predvidenih objektov je zagotovljena z obstoječim zunanjim hidrantskim omrežjem.

(3) Vročevod

Predvideni objekti se priključijo za ogrevanje, pripravo tople sanitarne vode in hlajenja na glavno vročevodno omrežje DN 400 po Čufarjevi ulici na odcepnem mestu obstoječega vročevodnega omrežja 2x DN 300. Dimenzija vročevoda DN 100 omogoča tudi priključitev manjšega poslovnega objekta severno od predvidenega poslovnega objekta in priključitev stanovanjskega objekta zahodno od predvidenega poslovnega objekta.

Obstoječe vročevodno omrežje 2x DN 300 (4 cevi dimenzije DN 300) od stare termoelektrarne do Čufarjeve ulice je treba zaradi nove ureditve odstraniti in s tem omogočiti neovirano ureditev terena za novogradnjo oziroma za gradnjo kletnih prostorov načrtovanega objekta.

Pred odstranitvijo vročevodnega omrežja 2 x DN 300 je treba prevezati obstoječe toplotne postaje za objekt stare termoelektrarne Slomškova ulica 18 in toplotne postaje za poslovni objekt Elektro Ljubljane Kotnikova ulica 9 iz vročevodnega omrežja 2x DN 300 na obstoječi vročevod DN 150, ki poteka po Kotnikovi ulici in se slepo zaključuje v kletnih prostorih objekta stare termoelektrarne Slomškova ulica 18. Pri prevezavah se uporabi že izvedeni priključni vročevodi v kletnih prostorih, tako da se dogradi krajši odsek vročevoda DN 150 in krajši odsek vročevoda DN 65.

Šele po prevezavi in s tem zagotovitvi oskrbe obstoječih objektov iz glavnega vročevoda DN 150 po Kotnikovi ulici, se lahko pristopi k odstranitvi obstoječega vročevodnega omrežja 2x DN 300.

Za oskrbo novega poslovnega objekta Elektro Ljubljana je v prostorih prve kletne etaže predviden ena toplotna postaja. Manjši poslovni objekt severno od predvidenega poslovnega objekta se priključi na interno instalacijo novega poslovnega objekta Elektro Ljubljana.

Za novi stanovanjski objekt je predvidena samostojna toplotna postaja.

(4) Plinovod

Predvideni objekti se priključijo na obstoječ glavni plinovod DN 150, ki poteka po Čufarjevi ulici, za potrebe kuhe.

Priključni plinovod za predviden poslovni objekt Elektro Ljubljana se izvede z odcepom od glavnega plinovoda DN 150 po Čufarjevi ulici najbližje eventualnemu odjemu plina.

Za stanovanjski objekt in manjši poslovni objekt severno od predvidenega poslovnega objekta je predviden plinovod DN 50 po javnih površinah.

(5) Elektroenergetsko omrežje

Obstoječo transformatorsko postaja TP 577 Kotnikova 9 je treba povečati in upoštevati maksimalno moč transformacije 4 x 1000 kVA.

Nizkonapetostni priključni kabli za poslovne objekte Elektro Ljubljana se položijo delno v kabelsko kanalizacijo, delno pa na kabelske police, ki bodo montirane v kletih. Predvideti je tudi možnost gradnje kabelske kanalizacije skozi klet.

Nizkonapetostni priključni kabel za stanovanjski objekt se položi v kabelsko kanalizacijo.

Kabelska kanalizacija se zgradi ob obstoječih kablilih v Kotnikovi ulici, ob obstoječi kabelski kanalizaciji v Čufarjevi ulici in v Novi ulici.

Pred začetkom gradnje je treba položiti nov priključni kabel za objekt Stare mestne elektrarne in narediti nove povezave med centroma vodenja.

Med gradnjo podzemnih parkirišč in uvoza v podzemna parkirišča, ki bodo zgrajena pod novim poslovnim objektom v prvi, drugi in tretji kleti in pod sedanjim dvoriščem, bo treba

kabelski jašek in kabelsko kineto zaščititi in ohraniti. Pri načrtovanju novega uvoza in predvidenih prostorov, ki bodo pod uvozom, bo treba upoštevati obstoječi kabelski jašek in kabelsko kineto.

Pri načrtovanju podzemnih parkirnih prostorov je potreba upoštevati prezračevanje transformatorske postaje.

(6) Telekomunikacijsko omrežje

Predvideni objekti se priključijo na obstoječe TK omrežje, ki je vključeno na SX LJ-Center II.

Upoštevati je treba trase obstoječega TK omrežja, ki ga je pred gradnjo treba ustrezno zaščititi ali prestaviti na osnovi projektne rešitve.

Priključitev objekta se izvede po pogojih upravljavca telekomunikacijskega omrežja.

(7) Javna razsvetljava

Vse javne povozne, pohodne in manipulativne površine je treba opremiti z javno razsvetljavo.

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

Prostostoječe svetilke javne razsvetljave bodo nameščene na vzhodni strani nove ulice za pešce izven osrednje intervencijske poti.

Za izvedbo javne razsvetljave se uporabijo tipski in odobreni elementi, kar omogoča enostavno vzdrževanje.

16. člen (varovanje okolja)

Z ustreznimi komunalnimi priključki in prometno tehničnimi rešitvami je treba zagotoviti, da se z novogradnjami in ureditvami zunanjih površin, ne povzroča nedovoljenih emisij v zemljo ali zrak.

~~Na podlagi Odloka o varstvu virov pitne vode (Uradni list SRS št. 13/1988) leži obravnavano območje v III. varstvenem pasu vodnih virov centralnega sistema mesta Ljubljane. Ureditveno območje leži v vodovarstvenem območju. Pri gradnji in drugih delih s katerimi se posega v fizični prostor je treba upoštevati določila veljavnega akta, ki ureja varovanje virov pitne vode.~~ Temelji kletnih etaž ne smejo segati manj kot 5,0 m nad najvišji znani nivo podtalnice. Izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti izvedena vodotesno.

Vsi dostopi za obiskovalce morajo biti izvedeni brez ovir.

~~Območje sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom.~~ **Območje sodi v območje varstva pred hrupom.** Predvidene in obstoječe dejavnosti v območju ne smejo pri svoji dejavnosti

povzročati hrupa, ki bi presegal mejne ravni hrupa 50 (dbA) ponoči in 60 (dbA) podnevi. Upoštevati je treba veljavni akt, ki ureja hrup v okolju.

Uvozno/izvozna klančina mora biti pokrita; omogočen mora biti postanek pred priključkom na Kotnikovo ulico.

Odvoz smeti za nove objekte se bo zagotavljal iz nove pešceve ulice, prostore za zbiranje odpadkov se uredi v novih objektih.

17. člen (varstvo kulturne dediščine)

Pred vsemi posegi v zemeljske plasti je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave.

Pred rušitvijo pomožnih objektov Elektra je potrebno izdelati evidenco ter valorizacijo tehniške opreme, ki jo opravi ZVKDS.

V celoti je treba upoštevati Sklep o razglasitvi ljubljanske mestne elektrarne in transformatorske postaje za kulturna spomenika lokalnega pomena (Uradni list RS, št. 40/01), ki določa pogoje glede urejanja Stare mestne elektrarne na parcelah št. 3051 (del), 3052, 3053, 3054, vse k.o. Tabor.

Pogledi na južno fasado Stare mestne elektrarne so omogočeni iz atrija Elektra Ljubljana, ki mora biti javno dostopen. **Varovanje naj bo urejeno brez fizičnih zapor.**

Vse ulične fasade morajo biti reprezentančno oblikovane.

19.člen (načrt parcelacije)

Določene so naslednje nove gradbene parcele:

- P1. gradbena parcela parkirnih kleti in nove poslovne stavbe. Velikost parcele je 3.468 m².
- P2. gradbena parcela poslovno tehničnega objekta Elektro. Velikost parcele je 749 m².
- P3. gradbena parcela nove javne ulice. Velikost parcele je 680 m².
- P4. gradbena parcela nove javne ulice s parkirnimi kletnimi etažami pod nivojem terena. Velikost parcele je 247 m².
- P5. gradbena parcela stanovanjskega bloka. Velikost parcele je 1.304 m².
- P6. gradbena parcela objekta Šlomškova 16. Velikost parcele je ~~286~~**243** m².

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss – Kruegerjevem koordinatnem sistemu (D-48) in so priloga tega odloka.

Površine parcel smejo odstopati do 5%.

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

Sprejem akta ne bo imel finančnih posledic za MOL.

Pripravila:
Mateja Svet, univ. dipl. inž. arh.

Načelnik Oddelka za urbanizem:
Igor Jurančič, univ. dipl. inž. arh.