

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Štev.: 300-41/2004-8
Datum: 29.3.2005

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Osnutek Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja CO 1/27 Šumi

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 lokacijske načrte in prenovo
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 osnutek Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja CO 1/27 Šumi.

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 in 8/03) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK **o zazidalnem načrtu za del območja urejanja CO 1/27 Šumi**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen *(predmet odloka)*

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za del območja urejanja CO 1/27 Šumi (v nadaljevanju: zazidalni načrt), ki določa ureditveno območje, namensko rabo, vrste dopustnih dejavnosti, vrste dopustnih posegov, funkcionalna in oblikovna merila in pogoje za graditev objektov in izvedbo drugih del, možnost postavitve enostavnih objektov, merila in pogoje za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja ter druga merila in pogoje.

Zazidalni načrt je na podlagi posebnih strokovnih podlag izdelal City Studio, pod št. projekta 628 v februarju 2005.

2. člen *(sestavni deli odloka)*

Sestavni del odloka so naslednje grafične priloge:

– LIST 5.1 - Ureditveno območje na geodetskem načrtu	M 1:500
– LIST 5.2 - Ureditveno območje na katastrskem načrtu	M 1:1000
– LIST 6 - Prikaz odstranitve objektov	M 1:1000
– LIST 7 - Arhitektonsko zazidalna situacija – pritličje in prerezi	M 1:500
– LIST 8 - Arhitektonsko zazidalna situacija – tretja kletna etaža	M 1:500
– LIST 9 - Arhitektonsko zazidalna situacija – druga kletna etaža	M 1:500
– LIST 10 - Arhitektonsko zazidalna situacija – prva kletna etaža	M 1:500
– LIST 11 - Arhitektonsko zazidalna situacija – tipična etaža	M 1:500
– LIST 12 - Arhitektonsko zazidalna situacija – terasna etaža	M 1:500
– LIST 13 - Prometno tehnična situacija in načrt intervencijskih poti	M 1:500
– LIST 14 - Zbirni načrt komunalnih vodov in priključkov	M 1:500
– LIST 15 - Tehnični elementi za zakoličbo objekta, idejna višinska regulacija in gradbena parcela	M 1:500

3. člen *(dodatna vsebina odloka)*

Zazidalni načrt vsebuje še:

- I Tekstualni del
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora

- Obrazložitev zazidalnega načrta
- II Grafični del
- LIST 1 - Izsek iz dolgoročnega plana M 1:5000
- LIST 2 - Izsek iz srednjeročnega plana M 1:5000
- LIST 3 - Katastrski načrt M 1:1000
- LIST 4 - Geodetski načrt M 1:500
- LIST 16 - Karta varovanja kulturne dediščine M 1:1000

II. UREDITVENO OBMOČJE ZAZIDALNEGA NAČRTA

4. člen

(ureditveno območje zazidalnega načrta)

Ureditveno območje zazidalnega načrta (v nadaljevanju: ureditveno območje) obsega severozahodni del območja urejanja CO 1/27 s parc. št. 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5 ter 178/7 (del), vse k.o. Gradišče predmestje I.

Meja ureditvenega območja je razvidna iz grafičnih prikazov: Ureditveno območje na geodetskem načrtu ter Ureditveno območje na katastrskem načrtu.

Velikost ureditvenega območja zazidalnega načrta obsega 0,54 ha.

5. člen

(podrobna namembnost ureditvenega območja)

Ureditveno območje je namenjeno mešanemu programu. V pritličju in v prvi kletni etaži je predviden predvsem javni program: kinodvorane (s kapaciteto cca 1400 sedežev), trgovine in gostinski lokali. V prvi kleti je predvidena tudi predstavitev arheoloških najdb na lokaciji. V ostalih kletnih etažah se predvidijo parkirišča, tehnični in pomožni prostori.

Višje nadzemne etaže se namenijo poslovno stanovanjskemu programu, in sicer: severni del objekta se v etažah nad pritličjem nameni pretežno poslovni dejavnosti, južni del objekta pa se v etažah nad pritličjem nameni stanovanjem. Poslovni dejavnosti se v etažah nad pritličjem nameni 30 % površin, stanovanjski dejavnosti pa 70 % površin (okoli 110 stanovanj).

Stanovanja bodo razmeščena po obodu z notranjim ozelenjenim atrijem, ki je zasebnega značaja in služi izključno stanovalcem.

Okvirna BEP objekta nad terenom je 24.150 m².

Trg pred severno fasado objekta - piazzetta je namenjena srečevanju in gostinski ponudbi, ki se v sezoni razširi iz objekta tudi na površine trga.

III. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

6. člen (regulacijske omejitve)

Posegi v prostor morajo upoštevati omejitve prikazane na grafičnih kartah Arhitektonsko zazidalne situacije (listi št. 4, 5, 6, 7, 8 in 9).

Oznake na grafičnih kartah imajo naslednji pomen:

- RL - regulacijska linija je črta, ki razmejuje javne površine od drugih površin,
- GL - gradbena linija je črta, na katero mora biti s fasado postavljen objekt, ki se gradi na zemljišču ob tej črti, dovoljeni so le manjši zamiki fasade, kot odraz členitve in oblikovanja fasad objekta,
- GM - gradbena meja je črta, ki jo načrtovan objekt ne sme presegati,
- višina objekta - določa maksimalno višino objekta nad terenom (kota $\pm 0,0$ m).

7. člen (dopustne dejavnosti)

Na ureditvenem območju je dopustno:

- parkiranje pod nivojem terena,
- trgovine na drobno,
- gostinstvo,
- storitvene dejavnosti (finančne, turistične, osebne itd),
- poslovne dejavnosti,
- izobraževanje, kulturno - razvedrilne dejavnosti,
- bivanje.

8. člen (dopustni posegi)

Na ureditvenem območju so dopustni naslednji posegi:

- odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- vzdrževalna dela,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča, vključno z izvedbo arheoloških raziskav,
- gradnja novega objekta,
- predstavitev arheoloških izkopanin,
- urejanje zelenih in utrjenih zunanjih površin,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- postavitev urbane opreme: nadkrita čakalnica na avtobusnem postajališču, javne kolesarnice z nadstreškom, skulpture in druga prostorske inštalacije in vodnjaka.

9. člen (oblikovanje objekta in zunanje ureditve)

Pritlična etaža vzdolž zahodne strani objekta ob Slovenski cesti je umaknjena v notranjost. Pod previsom, ki se uredi brez stebrov so urejene površine za pešce.

Za oblikovanje fasad se uporabijo kvalitetni in trajni materiali: naravni kamen, steklo, kovinski elementi. Severna fasada se izvede pod naklonom do 5°. Zahodna fasada mora

biti členjena, njeno oblikovanje pa mora odražati programsko delitev objekta. Elementi oglaševanja bodo del arhitekture objekta.

Streha novega objekta je razgibana in v vzdolžni smeri lomljena pod različnimi nakloni od 3° do 15°. Kritina je lahko pločevina, steklo ali drugi trajni materiali, ki zagotavljajo boljše tehnično rešitev.

Vhod stanovanjskega dela mora biti ločen od vhodov v poslovni oziroma javni del objekta.

Odpрте terase v peti in šesti etaži stanovanjskega dela se izvedejo v lahki kovinski konstrukciji z vmesnimi polnili in se zazelenijo. Tudi balkoni in terase v notranjosti atrija se zazelenijo.

Tlakovanje piazzette se prilagajati predvideni ureditvi Kongresnega trga. Urbana oprema mora biti oblikovno usklajena s celotno ureditvijo piazzette. Dopusča se ureditev sezonskega gostinskega vrta.

Vse glavne poti v območju urejanja ter dostopi v objekt morajo biti izvedeni tako, da je omogočen dostop funkcionalno oviranim ljudem. Preko trga je treba omogočiti peš povezavo z Vegovo ulico.

10. člen (*tlorisni gabariti objekta*)

Tlorisne dimenzije objekta in umestitev le tega v prostor so opredeljene v Arhitektonsko zazidalnih situacijah (list št. 4, 5, 6, 7, 8 in 9). Zamik zahodne fasade se izvede na meji razmejitev med poslovnim in stanovanjskim delom objekta.

Predviden objekt ima obliko trapeza in sicer:

(a) Pritličje (Arhitektonsko zazidalna situacija - list št. 7): Zahodna stranica meri 111,30 m, severna stranica 27,80 m, vzhodna stranica 112,30 m, južna pa 46,50 m. Južna stranica se zalomi za 5,30 m. Gradbena linija pritličja objekta je zamaknjena proti vzhodu za 3,80 m, s tem se zagotovi prostor za pločnik. Širina uvoza – izvoza v garažo je 7,80 m.

(b) Kletne etaže (Arhitektonsko zazidalne situacije - list št. 8, 9, 10): Zahodna stranica meri 123,40 m, severna stranica 29,60 m, vzhodna stranica 126,60 m, južna pa 50,70 m. Južna stranica se zalomi za 5,30 m. V prvi kleti se na severni strani predvidi peš navezavo na garažo pod Kongresnim trgom. V drugi kletni etaži se na severo-zahodni strani predvidi prometno navezavo na podzemno garažno hišo pod Kongresnim trgom, na zahodni strani pa peš navezavo na Dramo. Predvideni navezavi sta izven meje ureditvenega območja zazidalnega načrta.

(c) Nadstropja (Arhitektonsko zazidalni situaciji - list št. 11, 12): Zahodna stranica meri od 111,90 m do 113,10 m, severna stranica 30,80 m, vzhodna stranica od 112,90 m do 113,80 m, južna pa 50,70 m. Zahodna stranica se zalomi za 2,10 m, južna stranica pa za 5,30 m. V osrednjem delu stanovanjskega dela objekta se predvidi podolgovat atrij nepravilne tlorisne oblike z maksimalnimi dimenzijami 15,00 x 67,10 m. Atrij je dopustno nadkriti z zračeno streho nad najvišjo etažo. Peta in šesta etaža stanovanjskega dela (južni del objekta) sta terasni. Od zahodne stranice sta odmaknjeni v notranjost za 3,00 m, od vzhodne stranice pa za 2,00 m.

11. člen

(višinski gabariti objekta)

Višinski gabarit objekta je razviden iz Arhitektonsko zazidalne situacije (list št. 4), ki je sestavni del odloka.

V severnem delu objekta so štiri kletne etaže, pritličje ter šest nadstropij nad pritličjem, v južnem delu objekta pa štiri kletne etaže, pritličje, štiri nadstropne etaže nad pritličjem in dve terasni etaži.

Kota pritličja oziroma kota $\pm 0,00$ m je 298,90 m.n.v..

Višina severne stranice objekta je 22,00 m nad nivojem terena. Višina južne stranice objekta je 25,60 m nad nivojem terena. Maksimalna višina objekta nad nivojem terena je 30,00 m nad nivojem terena. Minimalna višina previsa vzdolž Slovenske ceste je 4,50 m nad nivojem terena.

IV. POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE**12. člen***(obodna cesta in križišča)*

Uvoz v garažo v kleti predvidenega objekta se izvede s križišča Slovenske in Erjavčeve ceste. Za izvedbo uvoza je potrebno preurediti križišče v štirikrako ter dopolniti semaforizacijo.

Na vzhodni strani Slovenske ceste je treba zagotoviti odmik pritličja objekta od Slovenske ceste v širini 5,00 m, za kolesarsko stezo in pločnik. Ob tem se upošteva profil Slovenske ceste s štirimi voznimi pasovi po 3,50 m.

13. člen*(notranje prometne površine)*

V ureditvenem območju ni internih cest.

Območje se navezuje na obodni cestni sistem preko uvozno izvozne klančine, ki vodi v garažo, ki je locirana v drugi, tretji in četrti kletni etaži. Uvoz se izvede s Slovenske ceste v križišču z Erjavčevo cesto.

V drugi kletni etaži se predvidi prometna navezava na predvideno garažno hišo pod Kongresnim trgom.

Dostava za potrebe javnega in poslovnega programa bo potekala na nivoju pritličja s piazzette in iz Vegove ulice.

14. člen
(kolesarski in peš promet)

Vzdolž Slovenske ceste se izvede enosmerna enostranska kolesarska steza širine 1,20 m in hodnik za pešce širine 3,80 m.

15. člen
(mestni potniški promet)

Obstoječe avtobusno postajališče se prestavi proti jugu na voznem pasu namenjenemu avtobusnemu prometu. Avtobusno postajališče ima dolžino 36,00 m. Med Slovensko cesto in kolesarsko stezo se izvede postajališče širine 2,00 m.

16. člen
(mirujoči promet)

Za potrebe objekta je potrebno zagotoviti sledeče minimalne parkirne kapacitete, pri čemer se za izračun potrebnih parkirnih mest upoštevajo srednje vrednosti med najnižjo in najvišjo zahtevano:

- kinodvorane 1 parkirno mesto / 5-10 sedežev,
- poslovni prostori 1 parkirno mesto / 30-40 m²,
- gostinski lokali 1 parkirno mesto / 4-8 oz. 8-12 sedežev,
- trgovski lokali 1 parkirno mesto / 50 m²,
- stanovanja 2 parkirno mesto / stanovanje.

Pri izračunu potrebnih parkirnih mest se zaradi specifičnosti programov predvidi izmenjava rabe parkirnih mest za poslovni program in kinodvorane, tako da se upošteva 50% časovno pokrivanje potreb po parkirnih mestih za ta dva programa.

Za potrebe mirujočega prometa se zagotovi minimalno 350 parkirnih mest v podzemni parkirni hiši v drugi, tretji in četrti kleti objekta. Manjkajoča parkirna mesta se zagotovijo v podzemni garažni hiši pod Kongresnim trgom. Do izgradnje parkirne hiše pod Kongresnim trgom se manjkajoča parkirna mesta zagotovijo v drugih parkirnih hišah mestnega središča s pogodbo. Zagotoviti je treba zadostno število parkirnih mest za potrebe vozil oseb z invalidskim vozičkom.

Prometno urejanje je razvidno iz Prometno tehnične situacije (list št. 10).

V. POGOJI ZA GRADNJO GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST ZA PRIKLJUČEVANJE NA OBJEKTE OZIROMA OMREŽJE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

17. člen
(splošni pogoji)

Splošni pogoji za potek in gradnjo gospodarske javne infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov

- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno
- dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje

Za potrebe hlajenja objekta se predvidi centralna klima naprava.

Sestavni del meril in pogojev za komunalno in energetska urejanje je Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav (list št. 11).

18. člen (kanalizacija)

Na obravnavanem območju je zgrajena kanalizacija v mešanem sistemu za odvod komunalne odpadne in padavinske odpadne vode.

Kanal v Slovenski cesti je potrebno obnoviti oz. prestaviti.

Predviden objekt se priključi na kanal mešanega sistema dimenzij DN 900/1350 mm, ki poteka po Slovenski cesti (gravitacijski priključek). Odtoke iz kleti je potrebno voditi preko kletnega črpališča.

Ob zahodnem delu predvidenega objekta poteka kanalizacija (ni v upravljanju VO-KA) za odvod hladilne vode iz območja Trga republike. Med gradnjo predvidenega objekta je treba zagotoviti nemoteno obratovanje omenjene kanalizacije z začasno prestavitvijo na območju gradnje.

Padavinske odpadne vode s streh se odvajajo v kanalizacijo. Padavinske odpadne vode, ki odtekajo iz utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin, se lahko ponika preko lovilca olj, ki ga je potrebno redno vzdrževati.

19. člen (vodovod)

Obravnavano območje se z vodo oskrbuje iz centralnega vodovodnega sistema Ljubljana.

Objekt se priključi na javno vodovodno omrežje v Slovenski cesti, ki ga je zaradi predvidene gradnje treba prestaviti. Vodovod se prestavi v obstoječi kolektor v Slovenski cesti.

Požarna zaščita predvidenega objekta bo zagotovljena s hidrantnim omrežjem, ki je razvidno iz Prometno tehnične situacije (list št. 10) in Zbirnega načrta komunalnih vodov in naprav (list št. 11).

20. člen
(vročevod)

Predvideni objekt se priključi na glavno vročevodno omrežje DN 450 na Vegovi ulici.

Obstoječe vročevodno omrežje DN 150 in DN 65 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 DN 150 in DN 65 je treba prevezati obstoječe toplotne postaje za objekt Realke. Pri prevezavah se uporabi že izvedeni priključni vročevod, tako da se dogradi krajši odsek vročevoda DN 150. Šele po prevezavi in s tem zagotovitvi oskrbe obstoječih objektov iz glavnega vročevoda DN 450 po Vegovi ulici, se lahko pristopi k odstranitvi obstoječega vročevodnega omrežja DN 150 in DN 65.

Za oskrbo novega objekta je v drugi kleti predvidena toplotna postaja.

21. člen
(plinovod)

Na severno-vzhodnem območju bivše tovarne Šumi poteka obstoječi nizkotlačni glavni plinovod JE 100, ki je v obravnavanem območju tudi zaključen. Po Gregorčičevi ulici poteka glavni nizkotlačni plinovod JE 100, po Vegovi ulici glavni nizkotlačni plinovod JE 250 in do objekta Kongresni trg 15 glavni nizkotlačni plinovod JE 150.

V stanovanjskem delu objekta je predvidena možnost uporabe zemeljskega plina za kuhanje. V primeru potrebe posameznih uporabnikov poslovnih prostorov za uporabo plina za potrebe kuhanja ali tehnologije, je predvidena priključitev na sekundarni plinovod preko novega hišnega plinskega priključka.

22. člen
(elektroenergetsko omrežje)

Obravnavano območje se napaja po nizkonapetostnih kablilih iz transformatorskih postaj TP Gregorčičeva 3 in TP Univerza – Gosposka 3.

Visokonapetostni kabli potekajo po kolektorju v Slovenski cesti in ne bodo predstavljali ovire pri gradnji.

Objekt se bo elektroenergetsko napajal iz novopredvidene transformatorske postaje, ki bo locirana v drugi kleti objekta in bo napajala z električno energijo celotni kompleks. Predvidena transformatorska postaja bo z 10 kV kablom priključena na enega izmed 10 kV kablov v kolektorju. Od kolektorja bo potekal kabel preko Slovenske ceste v kabelski kanalizaciji. Pri načrtovanju podzemnih parkirnih prostorov je potreba upoštevati prezračevanje transformatorske postaje.

23. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

Telekomunikacijsko omrežje je na predmetnem območju izvedeno z zemeljskimi kabli in kabelsko kanalizacijo in je vključeno na PX Center I.

Predvideno je opremljanje območja s TK sistemom (Telekom) in KKS sistemom (izbrani ponudnik).

V objektih, ki so povezani s skupno kletno etažo, je predviden po vsaj en telekomunikacijski kabelski priključek v skupni kabelski omari v prvi kleti, od koder bo izveden razvod do posameznih enot po kabelskih policah v kleti.

24. člen
(javna razsvetljava)

Obstoječe omrežje javne razsvetljave je izvedeno po vseh obodnih cestah obravnavanega območja.

Vse k javnim površinam orientirane zunanje površine nove ureditve je treba ustrezno osvetliti. Razsvetljava skupnih funkcionalnih površin se izvede neodvisno od sistema javne razsvetljave. Svetlobna telesa morajo biti ustrezno locirana, tipska in ustrezne višine. Osvetlitev zunanjih površin orientiranih k javnim površinam mora biti dobra, enakomerna in nebleščeča. Za izvedbo javne razsvetljave se uporabijo tipski elementi, kar omogoča enostavno vzdrževanje.

VI. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

25. člen
(varstvo vode in podtalnice)

Obravnavana lokacija se nahaja na vodovarstvenem območju.

Prepovedana je uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo. Objekte in naprave je treba graditi 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode, glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10-ih letih. Če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10%, je gradnja izjemoma dovoljena. Če je v času gradnje ali obratovanja treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to potrebno pridobiti vodno soglasje.

Za vse kanalizacijske sisteme in lovilce olj in maščob je potrebno zagotoviti neprepustno izvedbo z opravljenim preizkusom in atestom. V kleti, kjer obstaja možnost izlitja motornega olja iz vozil na prometnih površinah, morajo biti površine primerno urejene, da ne pride do izlitja le teh v podtalje. Direktni izliv požarnih vod v podtalje ni dovoljen. V primeru izvedbe kletnih prečrpališč mora biti osnovna posoda nameščena v dodatno revizijsko posodo, obe posodi morata biti izvedeni vodotesno in med posodama mora biti dovolj prostora za nemoteno kontrolo. Stene in dno jaškov hidravličnih dvigal morajo biti vodotesni in izvedeni iz materialov, ki so odporni na olja.

Pri ureditvi transformatorskih postaj in namestitve transformatorjev z oljem je potrebno vsako transformatorsko postajo opremiti z lovilno jamo. Volumen jame mora zadoščati zajemu največje možne količine olja, ki jo transformator vsebuje, jama mora biti izvedena olje in vodotesno, hladilo olje mora biti biološko razgradljivo. Predlaga se namestitvev suhih transformatorjev.

Potrebno je pripraviti poseben projekt rušitvenih del in poseben projekt varovanja podtalnice pri izvajanju izkopnih in gradbenih del, v katerem se bodo zagotovili vsi potrebni ukrepi za preprečitev izlitja nevarnih snovi v podtalje. V kolikor bo potrebno pri izvedbi rušitvenih in gradbenih del predstaviti del kanalizacijskega in vodovodnega sistema, se je potrebno pri pripravi projektov za ta del posvetovati s pristojnim upravljavcem.

26. člen (varstvo zraka)

Nov objekt ne sme prekomerno onesnaževati zraka.

Prezračevalni kanali se speljejo nad streho objekta. Prezračevanje podzemnih parkirišč se izvede z odvodnimi kanali in prezračevalnimi odprtinami za odvod dima in toplote z izpustom nad streho objekta.

27. člen (varstvo 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.

Na predvidenem objektu je treba zagotoviti ustrezne pasivne protihrupne ukrepe z ustrezno fasado in zasteklitvijo.

28. člen (odstranjevanje odpadkov)

Investitorji so dolžni ravnati z odpadki, ki nastanejo v času gradnje in obratovanja objektov, v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

Odpadki se zbirajo in odvažajo ločeno. Zbirna mesta komunalnih odpadkov se uredijo v kletni etaži. Odvoz odpadkov za predvideni objekt se bo izvajal v nočnem času iz odjemnih mest v pritličju ob Slovenski cesti in sicer ločeno za stanovanja ter za javni in poslovni program. Alternativno je dopustna tudi ureditev odjemnih mest na vzhodni strani objekta z odvozom preko dvorišča Realke na Vegovo ulico.

VII. POGOJI ZA VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

29. člen

(varstvo kulturne dediščine)

Območje urejanja je del območja mestnega središča, ki je vpisano v Register nepremičnine kulturne dediščine in spada v kategorijo naselbinske kulturne dediščine. Območje je tudi del večjega arheološkega spomenika.

Pred vsemi posegi v zemeljske plasti, razen na zemljiščih s parc. št. 6/3, 6/4, 6/5 k.o. Gradišče predmestje I. je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave oziroma arheološki nadzor. Nepremičninske najdbe se prezentirajo na lokaciji v okviru objekta.

Gradbena linija objekta naj se čimbolj približa gradbeni liniji porušene Wurzbachove hiše, vendar pa se mora ohraniti pogled na grad iz Veselove ulice.

Ureditev piazzette se mora prilagoditi načrtovani ureditvi Kongresnega trga.

Fasada na Slovensko cesto naj bo členjena po horizontali in vertikali. Členitev objekta naj odraža značilen ritem parcel in vertikalno členitev objektov na vzhodni strani Slovenske ceste.

VIII. UKREPI ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

30. člen

(splošne določbe)

V fazi izdelave projektne dokumentacije mora biti izdelana študija požarne varnosti. Objekti morajo omogočati pogoje za varen umik ljudi in premoženja ter zagotoviti pogoje za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

31. člen

(intervencijske poti in površine)

Omogočena mora biti dostopnost za vse vrste intervencijskih vozil po Slovenski cesti, piazzetti in po dvorišču Realke.

Sestavni del pogojev za varstvo pred požarom je Prometno tehnična situacija (list št. 13).

32. člen

(hidrantno omrežje)

Požarna zaščita predvidenega objekta se zagotovi z zunanjim hidrantnim omrežjem in ustreznim številom hidrantov skladno s študijo požarne varnosti.

33. člen

(ukrepi za obrambo)

Za območje zazidalnega načrta ni predvidenih ukrepov za obrambo.

IX. PARCELACIJA**34. člen**

Celotno območje, ki se ureja s predmetnim zazidalnim načrtom je enotna gradbena parcela. Meje gradbene parcele so razvidne iz grafične priloge Tehnični elementi za zakoličbo objekta, idejna višinska regulacija in gradbena parcela (list št. 12).

X. OMEJITEV LASTNINSKE PRAVICE**35. člen**

Zunanje površine, na severnem in zahodnem delu gradbene parcele, imajo služnost javne rabe za potrebe pešcev in kolesarjev.

Uvoz/izvoz v/iz parkirno hišo iz Slovenske ceste v kleti objekta služi tudi kot uvoz/izvoz v/iz podzemno parkirno hišo Kongresni trg. Pred izdajo gradbenega dovoljenja za objekt, skleniti pogodbo o služnosti za uporabo tega uvoza/izvoza za potrebe realizacije podzemne parkirne hiše Kongresni trg ter pravico navezave obeh garaž ter jo ob realizaciji objekta vpisati v zemljiško knjigo.

XI. TOLERANCE PRI GABARITIH IN NAMEMBNOSTI**36. člen**

(tolerance pri gabaritih)

Pri gabaritih so dopustna naslednja odstopanja:

- višinska regulacija terena $\pm 0,3$ m,
- višinski gabarit objekta $\pm 0,5$ m,
- fasada (zamiki zaradi oblikovanja) $\pm 1,0$ m,
- širina notranjega atrija $\pm 2,0$ m,
- zamik zahodne fasade se prilagaja meji razmejitve objekta na poslovni in stanovanjski del,
- dolžina notranjega atrija se lahko spreminja glede na delitev med poslovnim in stanovanjskim delom objekta.
- gradbena linija objekta (GL) na vzhodni do parcelne meje
- gradbena linija objekta (GL) na severni strani objekta $\pm 0,5$ m

Pri gradbeni liniji (GL) na zahodni stani objekta so dopustne tolerance -0,5m.

37. člen

(tolerance pri namembnosti)

Dopustna je sprememba razmerja bruto etažnih površin med stanovanjskim in poslovnim delom ter širitev javnega programa tudi v nadstropja severnega dela objekta. Razmerje med poslovnim in stanovanjskim delom v etažah nad pritličjem se lahko spremeni, vendar mora ostati stanovanjski program prevladujoč, torej nad 50%.

XII. ETAPNOST IZVEDBE ZAZIDALNEGA NAČRTA**38. člen**

Predvideni objekt in zunanja ureditev se izvedeta v eni etapi.

XIII. ODSTRANITVE OBJEKTOV**39. člen**

Pred pričetkom gradnje je potrebno odstraniti vse objekte, ki se nahajajo v obravnavanem območju.

XIV. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV**40. člen**

Vsak poseg v okolje mora biti načrtovan tako, da povzroči čim manjše obremenjevanje okolja.

Z izgradnjo predvidenega objekta se požarna varnost, higienska in zdravstvena zaščita, varnost pri uporabi ter zaščita pred hrupom ne za okolico ne sme poslabšati.

Za preprečitev poškodb objektov se mora zagotoviti ustrezna tehnologija gradnje. Pred pričetkom gradnje je treba ugotoviti stanje sosednjih objektov. Morebitne poškodbe na sosednjih objektih je investitor dolžan odpraviti na svoje stroške v najkrajšem možnem času in s čim manjšimi motnjami za lastnike oziroma uporabnike.

Investitor je dolžan v zemljiško knjigo vpisati služnosti javne rabe za zunanje površine, ki mejijo na javne površine.

Investitor je dolžan v zemljiško knjigo vpisati služnost javnih peš prehodov proti načrtovani parkirni hiši pod Kongresnim trgom in proti Drami. Prehodi so v nočnem času lahko pod posebnim režimom.

XV. KONČNE DOLOČBE**41. člen**
(vpogled)

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

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

42. člen
(*prenehanje veljavnosti*)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehata veljati prva alineja prvega odstavka 4. člena in 6. člen Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja CO 1/27 Šumi (Uradni list RS, št. 24/96).

43. člen

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

Štev.:
Ljubljana, dne

Županja
Mestne občine Ljubljana
Danica Simčič

OBRAZLOŽITEV**OSNUTKA Odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja CO 1/27 Šumi****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 23. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03), ki določa, da se prostorski akt sprejme z odlokom, po enakem postopku se sprejmejo tudi spremembe in dopolnitve prostorskega akta;
- 175. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03), ki določa, da se začeti postopki za spremembe in dopolnitve občinskih prostorskih aktov po 1.1.2003 nadaljujejo in končajo po določbah tega zakona, pri čemer se ne upoštevajo določbe o prostorski konferenci;
- 27. členom Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku.

Zazidalni načrt se izdelava v skladu z Dolgoročnim planom občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86, Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 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) ter v skladu s programom priprave za obdobje 2003 do 2006, ki ga je sprejela županja MOL v decembra 2002.

2. Razlogi in cilji, za kaj je akt potreben

Območje urejanja CO 1/27 Šumi se nahaja v osrednjem delu mestnega središča Ljubljane. Območje urejanja zazidalnega načeta zajema del površin območja urejanja CO 1/27 Šumi, ki jih zamejujejo piazzetta ob Kongresnem trgu na severu, Realka na vzhodni strani, na južni strani obstoječi objekti ob Gregorčičevi ulici ter Slovenska cesta na zahodni strani.

Že v devetdesetih letih so bile za obravnavano območje izdelane variantne rešitve ter na tej podlagi izdelani prostorski ureditveni pogoji, ki na tem območju določajo gradnjo kulturno - poslovnega objekta z dovoz z Vegove ulice. Izveden je bil tudi javni arhitekturni natečaj za novogradnjo in izbrana rešitev avtorja Borisa Podrecca. Takratni potencialni investitorji so odstopili od investicijske namere. Nov investitor želi delno spremeniti in dopolniti takratni program, zmanjšati kapacitete kinodvoran, dodati stanovanja v delu nadstropij ter povečati izrabo območja.

S sprejetjem odloka o zazidalnem načrtu za del območja urejanja CO 1/27 Šumi se bo na območju porušene Wurzbachove hiše ter propadlih objektov tovarne Šumi omogočila novogradnja s kulturnim, poslovnim in stanovanjskim programom. V ta predel se bo novogradnjo vnesel središčni utrip in posledično spodbudila njegovo širitev na obstoječe objekte, ki jih bo potrebno revitalizirati.

Glede na veljavni prostorski dokument se spremeni tudi navezava objekta na javno prometno omrežje. Predvidi se prometna navezava neposredno na Slovensko cesto, dovoz v kletne parkirne etaže pa je zasnovan tako, da bo omogočal tudi povezavo s parkirno hišo pod Kongresnim trgom.

3. Ocena stanja

V prostorskih sestavinah Dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99 - popr. 28/99, 26/99, 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) je območje urejanja CO 1/27 Šumi opredeljeno kot območje osrednjih (centralnih) dejavnosti.

V veljavnih prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja CO 1/27 Šumi predstavlja obravnavano območje funkcionalno enoto A, del, ki ga je šele potrebno dokončno izoblikovati. Programsko je predvideno prepletanje javnega in programa, s posebnim poudarkom na kulturnem programu. Prometno se območje navezuje na Vegovo ulico.

Območje »Šumi« predstavlja že desetletja enega izmed torzov ob glavni mestni magistrali skozi najožje mestno središče. Ob rekonstrukciji Slovenske ceste v 60-ih letih je bila porušena Wurbachova hiša in s tem je bila okrnjena tudi percepcija Kongresnega trga. Ureditev prostega dela zemljišča je začasna, sam objekt »Šumi« pa je v dokaj slabem stanju zaradi neustreznega vzdrževanja in delno tudi neuporabe. Objekt in območje ob Slovenski tudi v programskem smislu ne pomenita ustrezne izrabe in ne prispevata k privlačnosti in prekrvavljenosti centra mesta.

4. Obrazložitev zasnove prostorske ureditve

Variantne rešitve

Idejna rešitev novega objekta Šumi je bila pridobljena z javni idejnim arhitekturnim natečajem. Izbrana je bila rešitev avtorja Borisa Podrecce.

Od izbora natečajne rešitve se je zamenjal investitor in lastnik zemljišča ter s tem tudi programska vsebina objekta. Idejna rešitev, ki predstavlja osnovo za izdelavo zazidalnega načrta je dopolnjena prvonagrajena rešitev v skladu s zahtevami novega investitorja.

Zasnova prostorske ureditve

Prostorska zasnova predvideva gradnjo poslovno stanovanjskega objekta s kulturno-razvedrilnim in javnim programom v spodnjih nadstropjih.

Okvirna BEP objekta nad terenom je 24.150 m², okvirne BEP v kleti pa okoli 20.400 m².

V pritličju in prvi kletni etaži se nahajajo kinematografski center – kinodvorane s kapaciteto okoli 1400 sedežev, vhodni reprezentančni foyer, trgovsko – gostinski program, prezentacija arheologije »in situ« ter spremljajoči prostori. Severni del objekta, ki je orientiran proti Kongresnemu trgu se v nadstropjih in terasnih etažah nameni poslovnim prostorom. Južni del objekta se v nadstropjih in terasni etaži nameni stanovanjem, ki se orientirajo na notranji interni atrij v nivoju 1. nadstropja. Predvideno je okoli 110 stanovanj. V drugi, tretji in četrti kleti je predvidena ureditev parkirnih površin in servisnih prostorov.

Objekt je proti Kongresnemu trgu enoten z rahlo nagnjeno čelno fasado. S te strani je tudi glavni vhod v javni in poslovni del objekta. Vzdlž Slovenske ceste se objekt zalomi v vertikalni in v horizontalni smeri. Z umikom pritlične etaže za 3,80 m se omogoči prostor za pešce in kolesarje, vzdolž katerega se na severnem delu objekta nizajo dvoetažne trgovine. Vhod v stanovanjski del je predviden s Slovenske ceste na jugo-zahodni strani.

V severnem delu objekta so 4 kletne etaže, pritličje in štiri nadstropja, v južnem delu objekta pa so štiri kletne etaže, pritličje, štiri nadstropja ter dve terasni etaži. Višina je proti Kongresnem trgu omejena na 22,00 m nad nivojem terena, za celoten objekt pa na 30,0 m nad nivojem terena.

Med Kongresnim trgom in predvidenim objektom se uredi piazzetta. Ohranja se Bukvarna in atrij, ki se v nadaljevanju lahko poveže s programom parkirne hiše pod Kongresnim trgom.

Zbirna mesta za komunalne odpadke bodo locirana v kleti objekta, odjem pa bo organiziran v nočnem času s Slovenske ceste.

Ureditveno območje predstavlja del večjega arheološkega spomenika – Arheološko najdišče Ljubljana za katerega velja drugi varstveni rešim. Pred kakršnimikoli gradbenimi deli je treba torej območje arheološko raziskati, najdbe nepremičninske dediščine pa se bodo prezentirale v prvi kleti novega objekta. Poleg tega pa je ureditveno območje tudi del kulturnovarstvene enote – Mestno jedro, ki je vpisana v Register kulturne dediščine in spada v kategorijo naselbinske kulturne dediščine. Pri novogradnjah je treba upoštevati širši kontekst prostora in ohranjati videz celote.

Prometna ureditev

Vse proste površine v parterju se namenijo peš in kolesarskemu prometu. Vzdlž Slovenske ceste, ki se ohranja kot štiripasovnica (4 vozni pasovi x 3,50m), se za ta namen predvidi 5,0 m širok pas od tega 3,80m za pešce in 1,20 za kolesarje. Pešcem se nameni tudi piazzeta pred objektom proti Kongresnemu trgu.

Parkirne in dostava se uredita v kletnih etažah. Uvoz/izvoz iz parkirne hiše je speljan s križišča med Slovensko cesto in Erjavčevo ulico. Pri tem se oblikuje štirikrako semforizirano križišče.

Po oceni je za potrebe objekta treba zagotoviti okoli 500 parkirnih mest. V kleti objekta ni možno zagotoviti vseh potrebnih parkirnih mest, površine zadoščajo za ureditev okoli 350 parkirnih mest, preostala se zagotovijo v parkirni hiši pod Kongresnim trgom. Do izgradnje parkirne hiše pod Kongresnim trgom se manjkajoča parkirna mesta zagotovijo v drugih parkirnih hišah mestnega središča s pogodbo. V parkirno hišo pod Kongresnim trgom se zagotovi tudi uvoz in izvoz skozi nov objekt »Šumi«.

Rušitve objektov

Predvidena je rušitev vseh obstoječih objektov znotraj ureditvenega območja.

Ureditve zelenih površin

Na ureditvenem območju ni zelenih površin.

Etapnost izvajanja

Gradnja objekta in ureditev trga se izvedeta v celoti v eni gradbeni fazi.

Komunalna ureditev

Območje je komunalno opremljeno. Vsi objekti se priključujejo na javno komunlano omrežje.

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.