

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Štev.: 3521-13/2004-4
Datum: 18.10. 2004

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Osnutek 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 Odseka za lokacijske načrte
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 občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja CO 5/9 Elektro Ljubljana.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

- PRILOGE:**
- osnutek 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 podzemne parkirne hiše 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 določa 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 zaradi spremembe osončenja.

V času gradnje pa vplivno območje zajema še:

- parcele št. 3040, 3042, 3043, 3045 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 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.

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, kjer javno podjetje že deluje. S stanovanjskim objektom zaključí 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 Elektra 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, traktov: trakta ob Čufarjevi ulici in trakta ob novi ulici za pešce. V pritličju in mezaninu 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. V zgornjih treh etažah sta trakta združena. Objekt je ob Čufarjevi ulici in Kotnikovi ulici poravnan z obstoječo zazidalno linijo. 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. 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 7,00 m x 34,60 m, sestavljata pritličje in prvo nadstropje.

Stavba funkcionalno dopolnjuje potrebe obstoječe dejavnosti.

BEP poslovno tehničnega objekta je 484 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.
BEP stanovanjskega objekta je 2.160 m².
- **Podzemna parkirna hiša** leži pod novo poslovno stavbo Elektro Ljubljana, pod atrijem Elektro Ljubljana ter delno pod novo ulico za pešce.
V podzemni parkirni hiši se uredi najmanj 400 parkirnih mest za potrebe Elektra Ljubljana in novega stanovanjskega objekta ter umesti tehnične prostore komunalnih naprav.
Uvoz in izvoz iz parkirne hiše sta iz Kotnikove ulice. Uvod v parkirne hiše je v novi poslovni stavbi, predvidena pa je tudi neposredna povezava s stanovanjskim blokom.
Klet obsega tri podzemne etaže.
BEP podzemne parkirne hiše je 10.680 m².

V ureditvenem območju so predvidene ureditve naslednjih zunanjih površin:

- **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.
- **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 javen dostop do kulturnega spomenika »Mestna elektrarna«, ki je lahko nadzorovan.
- **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.

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).

Kota pritličja je 296.80 m n.v. ($\pm 0,2$ m). Višina trakta poslovnega objekta Elektro Ljubljana ob Čufarjevi ulici je 17,5 m nad koto pritličja, višina trakta ob novi peščevi ulici pa 14,0 m nad koto pritličja. Višina poslovno tehničnega objekta je 7,0 m nad koto pritličja. Višina 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% (v tem primeru je višina omejena z višino venca). Podzemna parkirna hiša lahko sega največ 10,0 m pod koto terena.

Oblikovanje nove poslovne stavbe mora biti reprezentančno, izvedeno iz kvalitetnih materialov. Strukturno se mora ločiti dvoetažni parterni del od zgornjih treh previsnih etaž ter razširjen del parterja ob trgu Elektro od trakta ob novi ulici. Izbor materialov in barv naj upošteva značilnosti oblikovanja širšega območja.

Oblikovanje stanovanjskega objekta mora biti sodobno, s kvalitetnimi materiali. Vhod iz nove ulice in prehod v stanovanjski atrij naj bosta poudarjena.

Tehnologija gradnje podzemne parkirne hiše 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.

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 v celoti.

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).

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

Dopustne 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 dvoriščenega prizidka se rekonstruira dvoriščna fasada. Na mestu prizidka, ni dopustno postavljati drugih pomožnih objektov, kot teh ki so definirani v 10. 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 enostavnih objektov:

- objekta za odvodnjavanje ceste,
- objektov cestne razsvetljave,
- pločnika in kolesarske steze,
- nizkonapetostnega distribucijska omrežje,
- 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.

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,
- oder 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 podzemni parkirni hiši, ki so namenjene potrebam poslovnega in stanovanjskega programa v območju.

Uvoz v garažne kleti je iz Kotnikove ulice.

15. člen
(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

Kanalizacija

Odpadne komunalne vode iz predvidenih objektov in padavinske 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.

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.

Vročevod

Predvideni objekti se priključijo 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.

Plinovod

Za potrebe kuhe, tehnologije in hlajenja se predvideni objekti priključijo na obstoječ glavni plinovod DN 150, ki poteka po Čufarjevi ulici.

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.

Elektroenergetsko omrežje

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

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

Niskonapetostni 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 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.

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.

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.

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.

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. 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. 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.

Hrup v okolju se bo z ureditvijo mirujočega prometa zmanjšal. 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 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.

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 Mestne elektrarne so omogočeni s trga Elektra, ki mora biti javno dostopen, vendar je dostop lahko nadzorovan.

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 garažnih kleti in nove poslovne stavbe. Velikost parcele je 3.468 m².

P2. gradbena parcela poslovno tehničnega objekta Elektro. Velikost parcele je 703 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 286m².

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

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 12. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03), ki določa, je načrtovanje prostorskih ureditev na območju občine v občinski pristojnosti;
- 23. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03), ki določa, da se prostorski akt sprejme z odlokom;
- 73. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03), ki določa vsebino občinskega lokacijskega načrta;
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku,
- Program priprave občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja CO 5/9 Elektro Ljubljana (Uradni list. RS, št. 60/04).

Občinski lokacijski načrt se izdelava v skladu z Dolgoročnim planom občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Ur. list SRS št. 11/86, Ur. 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).

2. Razlogi in cilji, za kaj je akt potreben

Gradbeni posegi, ki jih predvidevajo veljavni prostorski dokumenti za ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta, niso v skladu z današnjim stanjem v prostoru ter potrebami in z razvojnimi namerami investitorjev. S sprejetjem Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja CO 5/9 Elektro Ljubljana (v nadaljevanju: OLN), bo javnemu podjetju Elektro Ljubljana omogočena širitev za potrebe preselitve celotne dejavnosti na eno lokacijo. Ob upoštevanju obnovljenih ter predvidenih objektov se bo uredila ulica za pešce ter primeren zaključek obstoječega stavbnega kareja.

3. Ocena stanja

Ureditveno območje OLN obsega del območja urejanja CO 5/9 Elektro Ljubljana, ki je omejen s Slomškovo ulico, Kotnikovo ulico, Čufarjevo ulico in karejskim stavbnim nizom Čufarjeva-Resljeva-Slomškova (in sicer, z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču (Ur. list SRS 13/88, Ur. list RS 21/90, 16/91, 35/92, 15/93, 61/94, 34/96, 22/98, 68/99, 77/02, 69/03) določene, funkcionalne enote 3, 4, 5, 6, 7, območja urejanja CO 5/9 Elektro Ljubljana).

Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 - 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99-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) območje urejanja CO 5/9 Elektro Ljubljana opredeljuje kot območje osrednjih dejavnosti.

Območje se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču (Uradni list SRS, št. 13/88, Uradni list RS, št. 21/90, 16/91, 35/92, 15/93, 61/94, 34/96, 22/98, 68/99, 77/02, 69/03), ki za zemljišča v ureditvenem območju v lasti podjetja Elektro Ljubljana, predvidevajo gradnjo poslovno stanovanjskih objektov na zahodnem delu območja, gradnjo poslovnih objektov na vzhodnem delu območja ter ureditev ulice za pešce med njima.

Javno podjetje Elektro Ljubljana želi svojo dejavnost združiti na eni lokaciji. V območju urejanja CO 5/9 je na zemljišču v lasti Elektra Ljubljana možna gradnja za izkazane potrebe podjetja, ki je skladna s planskimi dokumenti in usmeritvami Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL). Namembnost določeno z veljavnimi prostorskimi dokumenti je treba prerazporediti in glede na spremenjeno obstoječe stanje površine smiselno preoblikovati.

4. Obrazložitev zasnove prostorske ureditve

Variantne rešitve

Pred izdelavo občinskega lokacijskega načrta sta bili izdelani dve variantni rešitvi.

1. glede na usmeritve in razmišljanja iz predhodnih variantnih urbanistično arhitekturnih rešitev in veljavnih prostorskih dokumentov je, v prvi variantni rešitvi, gradnja poslovne stavbe, ureditev atrija Elektrarne in javne ulice med Slomškovo in Čufarjevo ulico ter stanovanjskega bloka na zahodni strani, v celoti predvidena na zemljiščih Elektra Ljubljana.
2. V drugi varianti je manjši stanovanjski blok postavljen na dvoriščne parcele zahodnega dela kareja, izven parcel Elektra Ljubljana, ulica za pešce pa prestaljena zahodno od prvotno predvidene.

Izbrana je bila druga variantna rešitev iz sledečih razlogov:

- z ohranitvijo prenovljenega objekta Slomškova 16, so se spremenili pogoji glede oblikovanja osrednje pešceve ulice, zato je ulica v nadaljevanju pešcevih površin zahodno od Centra Ledina in mimo objekta Slomškova 16 bolj smiselna kot povezava, ki se na obeh koncih konča z objektom,
- zaradi drugačne razporeditve je atrij Elektra Ljubljana, ki predstavlja predprostor pred spomeniško varovano južno fasado stare Mestne elektrarne, v prvi varianti precej utesnjen,
- načrtovana stanovanjska stavba pomeni tudi ureditev atrija znotraj stavbnega kareja.

Zasnova prostorske ureditve

Z občinskim lokacijskim načrtom je predvidena:

- gradnja in ohranitev kompleksa Elektro Ljubljana s pripadajočimi zunanji površinami ter podzemnimi parkirnimi kapacitetami,
- ureditev javne peš povezave med Čufarjevo in Slomškovo ulico,
- gradnja stanovanjske stavbe, ki bo zaprla stavbni kare na vzhodni strani ter ureditev notranjega atrija kareja.

Kompleks Elektro Ljubljana obsega staro Mestno elektrarno s tehničnim objektom, obstoječo poslovno stavbo, predvideno novo poslovno stavbo in predviden nov poslovno tehnični objekt ter notranji atrij Elektro Ljubljana. Nova poslovna stavba zapira kompleks na jugozahodni strani. Sestavljena je iz dveh lamel, od katerih ena oblikuje ulično fasado

Kotnikove in Čufarjeve ulice, druga pa ulično fasado nove peščeve ulice. Lamela ob Čufarjevi je v zgornjih etažah podaljšana nad novo peščevo ulico, tako da z obstoječim stavbnim nizom tvori navidez povezano ulično fasado. V pritličju in mezzaninu sta lameli ločeni tako, da so na nivoju terena omogočene povezave med Čufarjevo ulico, novo peščevo ulico in atrijem Elektro Ljubljana. Glavni vhod v novo poslovno stavbo je na vogalu Čufarjeve in nove ulice za pešce. Nad pritličjem in mezzaninom so še tri nadstropja, tako da stavba ni višja od 17,5 m. Nov poslovno tehnični objekt ustvarja ulično fasado proti novi peščevi ulici pred spomeniško zavarovanim tehničnim objektom. Njegova višina obsega pritličje in nadstropje in ni višja od 7,0 m. Atrij Elektro Ljubljana je namenjen uporabnikom njegovih objektov ter ohranjanju pogleda na južno fasado stare Mestne elektrarne. Pod novim poslovnim objektom in notranjim atrijem se zgradi podzemna parkirna hiša s tremi podzemnimi etažami. Znotraj kompleksa se ohranjata poslovni objekt Elektro Ljubljana ter, v skladu s pogoji Sklepa o razglasitvi ljubljanske Mestne elektrarne in transformatorske postaje za kulturna spomenika lokalnega pomena (Uradni List RS, št. 40/01), stara Mestna elektrarna.

Ulica za pešce predstavlja nadaljevanje peš povezave zahodno od kompleksa Ledina. Urejena je kot tlakovana površina z dvostranskim drevoredom. Osrednja tlakovana površina je namenjena predvsem pešcem in kolesarjem, pa tudi za intervencijo, dostavo in dovoz do obstoječih garaž. Ulica je javno dobro.

Obstoječ nezaključen stavbni kare na zahodni strani območja pa se na vzhodni strani, proti novi ulici, zaključi s stanovanjsko stavbo, ki ustvarja miren notranji atrij in fasado proti javnim površinam ulice za pešce. Njena višina je pritličje ter tri nadstropja. Iz atrija za stanovanjsko stavbo se uredi dostop do stavb na nasprotni strani kareja.

Prometna ureditev

Vse površine znotraj ureditvenega območja se nameni pešcem. Po novi ulici za pešce je predvidena tudi povezava za kolesarje, intervencijo, dostavo in dovoz do obstoječih garaž. Parkirna mesta (najmanj 400) za potrebe Elektra in nove stanovanjske stavbe so predvidena v podzemni parkirni hiši pod novim poslovnim objektom in atrijem Elektro Ljubljana. Dostop do parkirne hiše je neposredno iz Kotnikove ulice.

Rušitve objektov

Za izvedbo predvidene gradnje je potrebno porušiti več pomožnih objektov na zemljiščih v lasti Elektra Ljubljana.

Ureditve zelenih površin

Vzdolž nove ulice za pešce je predviden dvostranski drevored. Zelene ureditve so možne tudi znotraj stanovanjskega atrija

Etapnost izvajanja lokacijskega načrta:

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.

Komunalna ureditev

Območje bo v celoti komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, plinovod, energetska in telekomunikacijsko omrežje, javna razsvetljava). Vsi primarni vodi potekajo po obodnih cestah.

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.