



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**  
**Ž U P A N**

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

Številka: 3505-6/2005-42  
Datum: 10. 6. 2008

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**  
**M E S T N I   S V E T**

**ZADEVA:** PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

**PRIPRAVIL:** Mestna uprava Mestne občine Ljubljana, Oddelek za urejanje  
prostora

**NASLOV:** Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za  
območje Bavarskega dvora

**POROČEVALCA:** Načelnik Oddelka za urejanje prostora  
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.  
Vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovo  
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.

**PRISTOJNO DELOVNO** Odbor za urejanje prostora in urbanizem  
**TELO:**

**PREDLOG SKLEPA:**  
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem  
prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora.

**Ž U P A N**  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran JANKOVIČ

**Priloga:**  
- predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ..... seji dne ..... sprejel

## **ODLOK**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen** **(predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN) za dele območij urejanja CO 2/1 Bavarski dvor, CO 2/2 Bavarski dvor, CO 2/7 KO-RA bar, CT 9 Slovenska cesta in CT 12 Tivolska cesta I, ki vsebuje:

- območje OPPN,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

##### **2. člen** **(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)**

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, posege na obstoječih objektih, ureditev utrjenih in zelenih površin ter gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

##### **3. člen** **(sestavni deli OPPN)**

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- |                                                              |          |
|--------------------------------------------------------------|----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora                              |          |
| 1.1 Izsek iz dolgoročnega plana                              | M 1:5000 |
| 1.2 Izsek iz srednjeročnega plana                            | M 1:5000 |
| 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:1000 |

- |                                                                                  |          |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 3. Načrt območja z načrtom parcelacije                                           |          |
| 3.1 Katastrski načrt s prikazom območja OPPN                                     | M 1:1000 |
| 3.2 Geodetski načrt s prikazom območja OPPN                                      | M 1:500  |
| 3.3 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu         | M 1:500  |
| 3.4 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu          | M 1:500  |
| 3.5 Javne površine na katastrskem načrtu                                         | M 1:1000 |
| 3.6 Javne površine na geodetskem načrtu                                          | M 1:500  |
| 4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev |          |
| 4.1 Ureditvena situacija – pritličje                                             | M 1:500  |
| 4.2 Ureditvena situacija – tipična etaža                                         | M 1:500  |
| 4.3 Ureditvena situacija – 1. klet                                               | M 1:500  |
| 4.4 Ureditvena situacija – tipična klet                                          | M 1:500  |
| 4.5 Značilni prerezi                                                             | M 1:500  |
| 4.6 Zbirni načrt komunalne javne infrastrukture                                  | M 1:500  |
| 4.7 Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija                      | M 1:500  |
| 4.8 Načrt intervencijskih poti                                                   | M 1:500  |

#### **4. člen (priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega akta,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. povzetek za javnost.

#### **5. člen (izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6375 v novembru 2007.

## **II. OBMOČJE OPPN**

#### **6. člen (območje OPPN)**

##### **1. Obseg**

Območje OPPN zajema dele območja urejanja CO 2/1, CO 2/2, CO 2/7, CT 9 in CT12 ter se delno nahaja v katastrski občini Ajdovščina in delno v katastrski občini Tabor.

Površina območja OPPN znaša 10.317m<sup>2</sup>.

Območje OPPN obsega zemljišča naslednjih parcelnih števil:

- v katastrski občini Ajdovščina: 2271/1, 2271/2, 2272, 2273, 2274/1, 2274/2, 2275, 2276/1, del 2276/2, 2280, del 2468, del 3255/1, del 3269, del 3274/1, 3274/2, 3311,
- v katastrski občini Tabor: 2149, del 2150/1, 2160/1, 2160/2, 2161/1, 2161/2, 2162/1, 2162/2, 2162/3, 2163, del 2168/1, del 3786, 3788.

## 2. Meja

Meja območja OPPN se prične na severozahodnem delu območja, v točki št. 1, ki se nahaja na parceli št. 3311, v katastrski občini Ajdovščina, od koder poteka proti severu do točke 2. Od točke 2 meja poteka proti vzhodu po parcelah št. 3255/1 in 3274, kjer sledi poteku roba Tivolske ceste do točke št. 119. Od točke št. 119 do točke št. 120 meja območja OPPN poteka preko Slovenske ceste, parcela št. 3274/1 v katastrski občini Ajdovščina. V nadaljevanju meja območja OPPN sledi poteku roba ceste Trg osvobodilne fronte po parceli št. 3274 v katastrski občini Ajdovščina in 2150/1 v katastrski občini Tabor do točke št. 128. V točki 128 meja območja OPPN poteka proti jugu do točke št. 10. Od točke št. 10 do točke št. 18 meja območja OPPN poteka po zunanjih fasadah obstoječih objektov in po parceli št. 2168/1 ter po zahodnih mejah parcel št. 2166 in 2167. Meja območja OPPN v nadaljevanju poteka delno po zahodni meji in delno po južni meji parcele št. 2168/1 do točke št. 20. V točki št. 20 meja območja OPPN prečka Pražakovo ulico, parcela št. 3786, in poteka po vzhodni meji obstoječe rampe, parcela št. 3788, do točke št. 21. Od točke št. 21 do točke št. 22 meja območja OPPN prečka parcelo št. 2468, ki se nahaja v katastrski občini Ajdovščina, in od točke št. 22 do točke št. 24 poteka po severni meji parcele št. 2467 v katastrski občini Ajdovščina. V točki št. 24 meja območja OPPN obrne smer proti severu in pri tem poteka preko parcele št. 2468 v katastrski občini Ajdovščina in po parceli št. 3786, ki se nahaja v katastrski občini Tabor. Od točke št. 26 do točke št. 30 meja območja OPPN poteka proti zahodu po meji območja urejanja CO 2/2 in CO 2/1, in pri tem poteka po parceli št. 3786 in v nadaljevanju preko parcele št. 3274/1, Slovenska cesta, že v katastrski občini Ajdovščina in po južni meji parcele št. 3269. V točki št. 30 meja območja OPPN obrne smer in do izhodiščne točke št. 1 poteka proti severu, pri čemer delno prečka Dvoržakovo ulico, parcela št. 3269, in v nadaljevanju poteka po zahodni meji parcele št. 2274/2 do točke št. 34 in v nadaljevanju do točke št. 35 po zahodni meji parcele št. 2276/2, do točke št. 36, preko parcele št. 2276/2, in v nadaljevanju po zahodnih mejah parcel št. 2276/1, 2272, 2271/1 in preko parcele št. 2276/2 do točke št. 40. Od tu poteka meja OPPN proti vzhodu preko parcel št. 2271/2, 3311 v katastrski občini Ajdovščina do izhodiščne točke št. 1.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

Meja poteka območja OPPN je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in št. 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«.

## III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

### 7. člen

#### (vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN se nahaja na stičišču notranjega mestnega obroča s severno vpadnico – Dunajsko cesto in kot tako predstavlja severni vstop v mestno središče. Pomen lokacije narekuje premišljeno oblikovanje območja, uvedbo prostorskih dominant, namembnost objektov centralnih dejavnosti in javno rabo zunanjih površin območja.

Območje OPPN se navezuje na sosednja območja po obstoječih obodnih cestah, peš komunikacijah in kolesarskih poteh. Zaradi načrtovanih ureditev bo potrebna njihova rekonstrukcija.

Ureditev podaljška Pražakove ulice z ukinitvijo uvozno - izvozne klančine je predvidena tako, da z izvedbo priključka na Slovensko cesto omogoča uporabo podaljška Pražakove ulice tudi za motorni promet.

Primanjkljaj parkirnih mest za nove objekte, ki jih ni mogoče v celotnem številu urediti v območju OPPN, bo nadomeščen s predvideno uporabo obstoječih in predvidenih parkirnih hiš v sosednjih območjih (parkirne hiše Kozolec, parkirne hiše v okviru načrtovanega Potniškega centra Ljubljana). Zaradi bližine in dostopnosti javnega prometa (avtobusni promet, železnica) v območju OPPN in sosednjih območjih se predvideva manjša uporaba osebnih vozil za dostop do objektov.

## **8. člen** **(dopustni posegi znotraj območja OPPN)**

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov,
- redna vzdrževalna dela,
- rekonstrukcije objektov,
- urejanje utrjenih zunanjih površin,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture.

## **9. člen** **(namembnost znotraj območja OPPN)**

Območje OPPN je namenjeno gradnji poslovnih objektov z javnim programom in s stanovanji.

Na območju OPPN so dopustne:

- trgovske dejavnosti,
- poslovne dejavnosti,
- stanovanjska dejavnost – poslovni apartmaji,
- storitvene dejavnosti,
- gostinske dejavnosti,
- kulturnorazvedrilne dejavnosti in
- hotel.

V kletnih etažah je dopustna ureditev parkirišč, tehničnih prostorov, skladišč in poslovnih prostorov za tehnično spremljavo objekta. V prostorski enoti P1 so v 1. kletni etaži obstoječega objekta dopustne tudi:

- trgovske dejavnosti,
- poslovne dejavnosti,
- storitvene dejavnosti,
- gostinske dejavnosti in
- kulturnorazvedrilne dejavnosti.

V pritličju je obvezen javni program.

Zgornje etaže so namenjene predvsem poslovnim dejavnostim, dopustne so tudi ostale navedene dejavnosti. Stanovanja (poslovni apartmaji) so dopustna v posamezni prostorski enoti do max. 50% površin nadstropnih etaž.

Tehnične etaže so namenjene zgolj ureditvi tehničnih prostorov.

## **10. člen (zazidalna zasnova)**

Območje OPPN je razdeljeno na pet prostorskih enot: P1, P2, C1, C2 in C3.

V prostorskih enotah P1 in P2 je predvidena ohranitev obstoječega objekta, gradnja novih objektov, ureditev parkirnih površin pod objekti ter zunanja ureditev.

Prostorske enote C1, C2 in C3 so javne prometne površine.

Zunanje površine OPPN so urejene kot javne.

Dopustna je ureditev podzemnih povezav med prostorskima enotama P1 in P2, med prostorsko enoto P1 in območjem južno od Dvoržakove ulice ter prostorsko enoto P2 in območjem Potniškega centra Ljubljana.

### **PROSTORSKA ENOTA P1**

V prostorski enoti P1 je predvidena ohranitev obstoječe stolpnice Tivolska cesta 50. Vzhodno od obstoječe stolpnice, ob Dvoržakovi ulici, je predvidena gradnja nove stolpnice.

Pod nivojem terena je v novi stolpnici predvidena ureditev parkirne hiše v največjem možnem številu kletnih etaž, vendar ne manj od štirih. Število oz. globina kletnih etaž bo določena na podlagi nivoja podtalnice in geomehanskega stanja terena.

Dopustna je ureditev povezav nove stolpnice z obstoječo stolpnico Tivolska cesta 50. V kletnih etažah obstoječe stolpnice Tivolska cesta 50 je dopustna ureditev povezav z objektom Tivolska cesta 48.

### **PROSTORSKA ENOTA P2**

Zahodno od obstoječega objekta Cigaletova ulica 15, ob podaljšku Pražakove ulice, je predvidena gradnja nove stolpnice.

Za pridobitev arhitekturne rešitve mora investitor izvesti natečaj. Arhitekturna rešitev mora upoštevati meje predvidenega objekta, prikazane v grafičnem delu odloka.

Pod nivojem terena je v novi stolpnici predvidena ureditev parkirne hiše v največjem možnem številu kletnih etaž, vendar ne manj od petih. Število oz. globina kletnih etaž bo določena na podlagi nivoja podtalnice in geomehanskega stanja terena.

V kletnih etažah je predvidena ureditev dostopa do podzemnih etaž obstoječih objektov Cigaletova ulica 15 in Slovenska cesta 58. Z ureditvijo podzemne povezave z objektom na Slovenski cesti 58 se mora obstoječi uvoz v podzemne etaže objekta iz Pražakove ulice ukiniti.

### **PROSTORSKE ENOTE C1, C2 IN C3**

Prostorska enota C1, ki ločuje prostorski enoti P1 in P2, obsega del Slovenske ceste in je namenjena motornemu in javnemu potniškemu prometu z ločenimi kolesarskimi in peščevimi hodniki.

Prostorska enota C2 obsega del Dvoržakove ulice in je namenjena motornemu prometu z ločenimi peščevimi hodniki.

Prostorska enota C3 obsega del Pražakove ulice in je namenjena dostopu motornih vozil do podzemnih parkirnih površin ter površinam za pešce. Pražakovo ulico je dopustno priključiti na Slovensko cesto po sistemu priključevanja desno-desno.

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.1 »Ureditvena situacija – pritličje«, št. 4.2 »Ureditvena situacija – tipična etaža«, št. 4.3 »Ureditvena situacija – 1. klet«, št. 4.4 »Ureditvena situacija – tipična klet« in št. 4.5 »Značilni prerezi«.

### **11. člen (pogoji za gradnjo enostavnih objektov)**

V območju OPPN je dovoljena postavitve naslednjih enostavnih objektov:

- začasni objekti:
  - začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi: sezonski gostinski vrtovi brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij, podestov in ograj;
  - začasni objekti, namenjeni prireditvam: oder z nadstreškom in prodajni ali reklamni kiosk;
- javni spomeniki;
- skulpture in druge prostorske instalacije,
- vodnjaki in okrasni bazeni.

Pogoji za gradnjo pomožnih infrastrukturnih objektov so opredeljeni v 23. členu tega odloka.

Ostalih enostavnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

### **12. člen (pogoji za oblikovanje objektov)**

#### **PROSTORSKA ENOTA P1**

Stavbna masa objekta je členjena. Vzhodni del objekta od tretje etaže konzolno previseva proti Slovenski cesti.

Fasada objekta je iz ravnih ploskev, brez izrazitih detajlov.

Strehe so lahko ravne ali pod blagim naklonom, v terasnem delu pohodne. Na ravnih delih streh so dopustne ograje in parapeti.

Na strehah je dopustna postavitve oblikovno ustrezno zastrtih tehničnih naprav, anten ter antenskih drogov.

#### **PROSTORSKA ENOTA P2**

Objekt je sestavljen iz dveh volumnov: stolpnice in nizkega dela – baze. Del severne fasade stolpnice je dopustno podaljšati za max. 4,3 m izven linije južne fasade objekta Cigaletova ulica 15, pri čemer pa mora vsaj 30 % fasade predvidene stolpnice ostati na tej liniji.

Oblikovanje objekta bo določeno z natečajno rešitvijo, ki mora biti po izrazu skladna z objektoma v prostorski enoti P1.

### **13. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

Zunanje površine v nivoju pritličja se oblikuje z elementi javnega trga.

Zunanje površine je dopustno opremiti z mikrourbano opremo. V projektu zunanje ureditve je potrebno celostno oblikovati in določiti mikrolokacije naslednjih elementov:

- klopi, korita za rože, smetnjaki ipd.,
- površine za oglaševanje (npr. plakatne stebre, samostoječe svetlobne table ipd.) in jih umestiti na sprejemljive mikrolokacije v skladu z rabo, predvideno ureditvijo in ostalimi predpisi,
- drogovi za zastave,
- stojala za kolesa (pokrita in nepokrita).

Elementi mikrourbane ureditve morajo biti oblikovani enotno za celotno območje OPPN.

Vse ureditve morajo biti dostopne oziroma uporabne za funkcionalno ovirane ljudi v skladu z veljavnimi predpisi.

Prezračevanje podzemnih etaž je predvideno na nivoju terena, objekti prezračevanja morajo biti postavljeni čim bolj neopazno, oblikovno morajo biti usklajeni z zunanjo ureditvijo, obravnavani kot sestavni del celovite oblikovalske rešitve parterja.

#### **PROSTORSKA ENOTA P1**

Zunanja ureditev obsega površino med predvidenim objektom in obstoječima objektoma Tivolska cesta 48 in Tivolska cesta 50. Površino se oblikuje kot enotno ploščad. Tlak mora biti enovite barve in brez izrazitega vzorca. Višinske razlike na ploščadi je potrebno tlakovati tako, da se različni nivoji na stikih tudi vizualno ločijo.

Dopustna je ureditev pokritega zunanjega vrta h gostinskemu lokalu na severni strani predvidenega objekta. Površine pokritega zunanjega vrta se ne smejo zapirati in omejiti.

Glavni vhod v objekt je predviden na vzhodni strani. Iz Dvoržakove ulice je urejen dostop in dovoz v kletne etaže objekta.

#### **PROSTORSKA ENOTA P2**

Zunanja ureditev na območju prostorske enote P2 obsega površine neposredno ob križišču med Slovensko cesto in Trgom OF ter površine med predvidenim objektom in objektoma Pošte in Telekomu. Na južni strani se stikajo z zunanjimi površinami v prostorski enoti C3, ob izteku Pražakove ulice. Oblikovati jih je treba kot enotno ploščad.

#### **PROSTORSKA ENOTA C3**

Prostorska enota C3 bo oblikovana kot ploščad. Tlakovanje mora biti enako kot v prostorski enoti P2, tako da ploščadi skupaj tvorita enotno površino. Vozišče podaljška Pražakove ulice je treba označiti z drugačnim tlakovanjem oziroma z oznakami v tlaku. Ob podaljšku Pražakove ulice je treba na obeh straneh vozišča zasaditi drevored.

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1 »Ureditvena situacija – pritličje«.



## **14. člen** **(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)**

### **1. Tlorisni gabariti**

#### **PROSTORSKA ENOTA P1**

Tlorisna zasnova objekta je nepravilne oblike. Tlorisne dimenzije objekta se spreminjajo po etažah.

Tlorisne dimenzije pritličja so: 34,0 m x 22,0 m.

Tlorisne dimenzije tipične etaže so: 36,0 m na zahodni in 34,0 m na vzhodni strani x 24,5 m na južni in 24,0 m na severni strani.

Tlorisne dimenzije kleti so: 59,0 m x 31,0 m.

#### **PROSTORSKA ENOTA P2**

Tlorisna zasnova objekta je nepravilne oblike. Tlorisne dimenzije objekta se spreminjajo po etažah.

Tlorisne dimenzije pritličja baze so: 57,0 m x 26,0 m na južni in 18,8 m na severni strani.

Tlorisne dimenzije nadstropij baze so: 57,0 m x 29,0 m na južni in 20,5 m na severni strani.

Tlorisne dimenzije tipične etaže stolpnice so: 31,5 m x 26,0 m.

Tlorisne dimenzije kleti so: 66,0 m x 43,0 m.

### **2. Višinski gabariti**

Višina stolpnice je 72 m. Ta omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave.

V pritličju objektov je dopustna ureditev medetaže.

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest: 297,90 – 298,60 nvm.

#### **PROSTORSKA ENOTA P1**

Kleti: minimalno 4K

Stolpnica: do P+22+tehnična etaža

Tehnična etaža je lahko max. višine 4,8 m.

Izhodiščna kota je 298,60 nmv.

#### **PROSTORSKA ENOTA P2**

Kleti: minimalno 5K

Baza: P + 2

Stolpnica: do P+22+tehnična etaža

Tehnična etaža je lahko max. višine 4,8 m.

Izhodiščna kota je 298,20 nmv.

Idejne višinske kote terena so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.1 »Ureditvena situacija – pritličje« in 4.7 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija«.

### **3. Kapacitete območja**

Površina območja OPPN: 10.317 m<sup>2</sup>.

#### **PROSTORSKA ENOTA P1**

Površina prostorske enote: 3.302 m<sup>2</sup>.

BTP nad nivojem terena novogradnje: max. 17.300 m<sup>2</sup>.

BTP kletnih etaž novogradnje: 6.200 m<sup>2</sup>.

#### **PROSTORSKA ENOTA P2**

Površina prostorske enote: 2.996 m<sup>2</sup>.

BTP nad nivojem terena: max. 21.500 m<sup>2</sup>.

BTP kletnih etaž: 15.000 m<sup>2</sup>.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1 »Ureditvena situacija – pritličje«, št. 4.2 »Ureditvena situacija – tipična etaža«, št. 4.3 »Ureditvena situacija – 1. klet«, št. 4.4 »Ureditvena situacija – tipična klet« ter št. 4.5 »Značilni prerezi«.

### **15. člen**

#### **(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)**

V območju prostorske enote P1 so na obstoječi stolpnici dopustna vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova objekta. Fasadni plašč stolpnice je dopustno obnoviti enotno za cel objekt.

Na Mednarodni telefonski centrali, ki stoji na jugovzhodnem delu križišča Slovenske ceste in Trga osvobodilne fronte ter povezuje pošto palačo – objekt Trg osvobodilne fronte 16 in stolpnico pošte - objekt Cigaletova ulica 15, so dopustna vzdrževalna dela v skladu s pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

## **IV. NAČRT PARCELACIJE**

### **16. člen**

#### **(načrt parcelacije)**

Gradbena parcela predvidenega objekta GP1 v prostorski enoti P1 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Ajdovščina: del 2274/1, 2275, del 3255/1, del 3269, del 3274/1, del 3274/2, del 3311.

Površina GP1 znaša 1624 m<sup>2</sup>.

Gradbena parcela predvidenega objekta GP2 v prostorski enoti P2 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Tabor: del 2161/1, 2161/2, del 2162/1, del 2162/2, 2162/3, 2163.

Površina GP2 znaša 2185 m<sup>2</sup>.

Gradbena parcela obstoječega objekta GP3 v prostorski enoti P1 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Ajdovščina: 2271/1, del 2271/2, 2272, 2273, del 2274/2, 2276/1, del 2276/2, 2280, del 3311.

Površina GP3 znaša 1686 m<sup>2</sup>.

Del gradbene parcele objekta Telekom GP4 v prostorski enoti P2 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Tabor: del 2160/1, 2160/2, del 2168/1.

Površina GP4 znaša 811 m<sup>2</sup>.

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so priloga OPPN.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu« in 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu«

## **17. člen** **(javne površine)**

### **1. Površine, namenjene javnemu dobru**

Površine, namenjene javnemu dobru, so površine prostorskih enot C1, C2 in C3 in obsegajo zemljišča parcelnih številk:

- v katastrski občini Ajdovščina: del 2274/1, del 2274/2, del 2468, del 3255/1, del 3269, del 3274/1, del 3274/2, del 3311;
- v katastrski občini Tabor: 2149, del 2150/1, del 2160/1, del 2161/1, del 2162/2, del 2162/1, del 3786, 3788.

Površine, namenjene javnemu dobru, znašajo 4293 m<sup>2</sup>.

Površine C1-5 in C1-6 v prostorski enoti C1 so površine, namenjene javnemu dobru, na katerih je pod nivojem terena dopustno urediti kletne etaže. Za omenjene površine je treba zagotoviti lastniški prenos v last Mestne občine Ljubljana.

Površina C1-5 obsega del zemljišča s parcelno številko 3274/2, v katastrski občini Ajdovščina.

Površina znaša 21 m<sup>2</sup>.

Površina C1-6 obsega del zemljišča s parcelno številko 3274/2, v katastrski občini Ajdovščina.

Površina znaša 23 m<sup>2</sup>.

### **2. Površine, namenjene javni rabi**

Zunanje površine v prostorskih enotah P1 ter P2 se namenijo javni rabi in obsegajo zemljišča parcelnih številk:

- k.o. Ajdovščina: 2271/1, del 2271/2, 2272, del 2274/1, del 2274/2, 2275, 2276/1, del 2276/2, del 2280, del 3274/2, del 3311,
- k.o. Tabor: 2160/1, 2160/2, del 2161/1, 2161/2, del 2162/1, del 2162/2, 2162/3, del 2163,

del 2168/1.

Površina, namenjena javni rabi, znaša 3350 m<sup>2</sup>.

Javne površine in površine, namenjene javnemu dobru, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.5 »Javne površine na katastrskem načrtu« in 3.6 »Javne površine na geodetskem načrtu«.

## **V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **18. člen (etapnost gradnje)**

Posegi v območju OPPN se lahko izvajajo etapno, po posameznih prostorskih enotah.

## **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

### **19. člen (rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)**

V območju OPPN so evidentirane enote kulturne dediščine, ki so vpisane v Register nepremične kulturne dediščine in za njih veljajo naslednji pogoji:

Enota 329 Ljubljana - Arheološko najdišče Ljubljana:

- območje je razglašeno za arheološki spomenik (Odlok o razglasitvi arheološkega kompleksa v ljubljanskih občinah za kulturni in zgodovinski spomenik; Uradni list SRS, št. 46/90),
- kjer območje še ni prizadeto z gradnjo, bo potrebno opraviti predhodna arheološka izkopavanja.

Enota 328 Ljubljana - Mestno jedro:

- na vzhodnem delu območja obravnave je dopustno zasnovati objekt, ki bo razmeroma enakega višinskega gabarita kot objekt na zahodni strani (arh. Mihelič) tako, da bo ustvarjen vhod - portal v mesto s poudarki.

Enota 14296 Ljubljana - Mednarodna avtomatska centrala:

- v stavbno dediščino se lahko posega z vzdrževalnimi deli v skladu s pogoji Zavoda za varovanje kulturne dediščine Slovenije.

## **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE**

### **20. člen (rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave)**

#### **1. Splošno**

V času gradnje in uporabe je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjše obremenitve okolja.

#### **2. Varstvo vode in podzemne vode**

Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, in sicer v širšem območju z manj strogim vodovarstvenim režimom z

oznako VVO III. Pri načrtovanju je treba upoštevati omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04 in 7/06).

Objekti morajo biti grajeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če se transmisivnost na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %, je gradnja izjemoma dovoljena tudi pod to koto.

V času gradnje je nujno predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi.

Vozne in parkirne površine je treba ustrezno vodotesno utrditi in opremiti z lovilci olj. Na robovih je treba postaviti betonske ali kamnite robnike.

### **3. Varstvo zraka**

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka je predviden na nivoju terena.

Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka je treba speljati tako, da ne ogroža sosednjih objektov.

Med gradnjo je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

### **4. Varstvo pred hrupom**

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena je treba ustrezno speljati na zunanje površine - na mesta, kjer se ljudje ne zadržujejo, in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena je treba speljati tako, da ne ogroža sosednjih objektov, in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Fasade objektov morajo zagotavljati ustrezno protihrupno zaščito.

### **5. Odstranjevanje odpadkov**

Zbirna mesta za odpadke so v kletni etaži v sklopu objektov. Odjemna mesta so na nivoju terena.

Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času gradnje, je treba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdelati načrt ravnanja z odpadki.

## **VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

### **21. člen**

**(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)**

#### **1. Splošno**

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je treba v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelati študijo požarne varnosti.

## **2. Intervencijske poti in površine**

Do obstoječih in novih objektov je treba dostope in površine za delovanje intervencijskih vozil projektirati v skladu z veljavnimi standardi.

Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča).

Intervencijske poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti projektirane na 10 ton osne obremenitve.

Za reševalna, policijska in vozila varnostnih služb mora biti zagotovljen dostop do posameznega vhoda v objekt preko obodnih cest, intervencijskih poti in peščevih površin.

Dostop intervencijskih vozil do prostorske enote P1 je predviden s Slovenske ceste. Dostop intervencijskih vozil do prostorske enote P2 je predviden s Pražakove ulice.

## **3. Hidrantno omrežje**

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s talnimi hidranti. Za zagotavljanje požarne varnosti je predvidena obstoječa hidrantna mreža. Če iz požarnih elaboratov izhaja, da je za zagotavljanje požarne varnosti treba namestiti na javno vodovodno omrežje dodatne hidrante, se le te izvede skladno s pogoji upravljavca JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija« in št. 4.8. »Načrt intervencijskih poti«.

## **IX. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **22. člen (pogoji za prometno urejanje)**

#### **1. Splošni pogoji**

V območju OPPN so dovoljeni posegi na objektih prometne infrastrukture in javnega dobra. Dovoljeni so gradbeni posegi v suterenu ob pogoju predhodne uskladitve z upravljavci javne prometne in komunalne infrastrukture.

Vse prometne površine in vozne intervencijske površine so utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska. Površine vozišč so asfaltirane, intervencijske površine, ki niso namenjene motornemu prometu, so tlakovane.

Glavni dostopi do objektov, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in ostale površine in objekti morajo biti urejeni tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

## 2. Motorni promet

### PROSTORSKA ENOTA C1

Prostorska enota C1, ki obsega del Slovenske ceste, je namenjena motornemu in javnemu potniškemu prometu z ločenimi kolesarskimi stezami in peščevimi hodniki.

### PROSTORSKA ENOTA C2

Ob severnem robu Dvoržakove ulice se ukine poseben pas za desno zavijanje v garaže objekta Tivolska cesta 48.

Klančina do podzemne garaže predvidenega objekta bo urejena v objektu. Pred uvozom v garaže je treba urediti prehod za pešce. Prehod za pešce pred uvozom v garaže objekta Tivolska cesta 48 bo prestavljen proti vozišču za širino ukinjenega pasu za desne zavijalce.

### PROSTORSKA ENOTA C3

Pražakovo ulico se podaljša do Slovenske ceste z voziščem širine min. 5,5 m in uredi priključek po sistemu priključevanja desno - desno. Do dokončne ureditve priključka se za motorni promet uporablja le vzhodni del nove ceste, kot dovoz do uvoza v garažo.

Klančina do podzemnih etaž predvidene stolpnice bo urejena v objektu. Pred uvozom v garaže objekta je potrebno urediti prehod za pešce.

Ob vzpostavitvi podzemne povezave med predvidenim objektom in objektom na Slovenski cesti 58, se mora obstoječa pokrita klančina na Pražakovi ulici ukiniti.

Obstoječi dovoz zahodno od objekta Pražakova ulica 3 in klančina do kletne etaže objekta Cigaletova ulica 15 se ukine. Dovor do kletne etaže objekta Cigaletova ulica 15 je predviden preko prve kletne etaže novega objekta.

## 3. Mirujoči promet

Parkirna mesta na območju OPPN je treba urediti v kletnih etažah predvidenih objektov. Parkiranje na nivoju terena ni dopustno.

Za invalide je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabo objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

Za potrebe novih objektov je treba zagotoviti naslednje parkirne kapacitete:

- poslovni prostori 1 parkirno mesto / 40 m<sup>2</sup> netto poslovnih površin,
- stanovanja 2 parkirni mesti / stanovanje,
- gostinski lokali 1 parkirno mesto / 4 sedeže,
- trgovski lokali 1 parkirno mesto / 50 m<sup>2</sup> bruto trgovskih površin,
- hotel 1 parkirno mesto / 3 sobe.

Za potrebe mirujočega prometa je treba zagotoviti maksimalno možno število parkirnih mest v območju OPPN. Manjkajoča parkirna mesta morajo investitorji zagotoviti delno v predvideni parkirni hiši Kozolec, za preostala manjkajoča parkirna mesta pa kriti sorazmerni del stroškov gradnje javnih parkirnih mest ali garaž v oddaljenosti praviloma do 200 m. Do izgradnje parkirne hiše Kozolec morajo investitorji manjkajoča parkirna mesta zagotoviti v drugih parkirnih hišah mestnega središča s pogodbo.

## **PROSTORSKA ENOTA P1**

V kletnih etažah novega objekta se uredi garažo v največ štirih etažah.

V novem objektu je dopustno urediti podzemne povezave z obstoječimi objekti na Dvoržakovi ulici 3 in Tivolski cesti 50. V objektu na Tivolski cesti 50 je dopustno urediti podzemno povezavo z objektom na Tivolski cesti 48.

## **PROSTORSKA ENOTA P2**

V kletnih etažah novega objekta se uredi garažo v največ petih etažah. Vsa obstoječa parkirna mesta na nivoju terena v prostorski enoti C3 se ukinejo.

V novem objektu je dopustno urediti podzemne povezave z obstoječima objektoma na Cigaletovi ulici 15 in Slovenski cesti 58.

## **4. Kolesarski in peš promet**

### **PROSTORSKA ENOTA C1**

Ob rekonstruiranem zahodnem robu vozišča Slovenske ceste je treba zagotoviti skupno minimalno 4 m za kolesarsko stezo in hodnik za pešce. Ob vzhodnem robu vozišča Slovenske ceste je treba zagotoviti skupno minimalno 4 m, v križišču s cesto Trg Osvobodilne fronte pa 6 m za kolesarsko stezo in hodnik za pešce.

### **PROSTORSKA ENOTA C2**

Kolesarski promet se odvija na vozišču. Širina hodnika za pešce ob Dvoržakovi ulici mora biti 1,8 m.

### **PROSTORSKA ENOTA C3**

Kolesarski promet se odvija na vozišču dovozne ceste in po površinah za pešce.

## **5. Dovoz komunalnih in dostavnih vozil**

### **PROSTORSKA ENOTA P1**

Odvoz komunalnih odpadkov bo urejen po Dvoržakovi ulici.

Dostava za novi objekt je predvidena z manjšimi dostavnimi – kombiniranimi vozili, v prvi kletni etaži.

### **PROSTORSKA ENOTA P2**

Odvoz komunalnih odpadkov bo urejen po dovozni cesti v podaljšku Pražakove ulice. Predvidene manipulacijske površine pred uvozom v kletno etažo in površina ob jugovzhodnem robu objekta bodo omogočale obračanje komunalnih vozil do dolžine 10 m.

Dostava za novi objekt je predvidena z manjšimi dostavnimi vozili višine do največ 2,30 m, v prvi kletni etaži.



## 6. Idejna višinska regulacija

Višine zunanje ureditve znotraj in na robu prostorskih enot P1 in P2 se navežejo na višine obstoječih utrjenih površin.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija«.

### 23. člen

#### (pogoji za komunalno in energetska urejanje)

##### 1. Splošni pogoji

Širše območje predvidene gradnje je opremljeno z javno komunalno in energetska infrastrukturo, ki poteka po javnih prometnih površinah. Po delu Tivolske ceste in Slovenske ceste poteka komunalni kolektor, v katerem so razvodi javne vročevodne, vodovodne in elektro ter telekomunikacijske infrastrukture. Kanalski sistem na območju je zasnovan v mešanem sistemu. Javne površine so opremljene z javno razsvetljavo. Območje je opremljeno s plinovodnim omrežjem.

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture v območju OPPN so:

- novi objekti v območju morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno in energetska infrastrukturno omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno in elektroenergetska omrežje. Poleg tega so lahko objekti priključeni še na plinovodno in telekomunikacijska omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov, pri čemer je treba upoštevati prioriteto priključevanje na komunalno in energetska infrastrukturo, ki poteka v obstoječih komunalnih kolektorjih na območju.
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo potekati tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču ter dati služnost upravljavcu posameznega komunalnega voda;
- trase komunalnih in energetske objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno,
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi 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;
- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v ureditvenem območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi možnostmi ob upoštevanju veljavnih predpisov,
- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih linijskih komunalnih vodov in naprav, če jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku.
- dovoljena je gradnja in ureditve naslednjih pomožnih infrastrukturnih objektov:
  - pomožnih energetske objektov, razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin,

- pomožnih komunalnih objektov, razen objekta s hidroforno postajo oziroma prečrpališčem, tipske oz. montažne greznice, male komunalne čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja,
- pomožnih objektov za spremljanje stanja okolja.
- dopušča se uporaba alternativnih virov za energetsko oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

## 2. Vodovod

Oskrba predvidenih objektov s pitno in sanitarno vodo se zagotavlja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja, ki je del centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana in poteka v obstoječi kolektorski mreži in javnih prometnih površinah.

Požarna voda se zagotavlja iz javnega vodovodnega omrežja.

### Prostorska enota C3

Na podlagi izbrane natečajne rešitve, ki vključuje prometno ureditev v območju C3, bo potrebno izdelati projektno nalogo za ureditev javnega vodovoda in priključkov za prostorsko enoto P2. Projektno nalogo bo potrebno naročiti pri JP Vodovod Kanalizacija.

### Prostorska P1 in P2

V primeru realizacije podzemnih prostorskih povezav med P1 in P2 in med P1 in območjem južno od Dvoržakove ulice je potrebo pred posegom naročiti in izdelati projektno nalogo za ureditev javnega vodovoda in priključkov.

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je potrebno zaprositi za soglasje za priključitev posameznih objektov.

## 3. Kanalizacija

Javno kanalizacijsko omrežje na širšem obravnavanem območju je zgrajeno v mešanem sistemu, odpadne vode pa se prek centralnega kanalizacijskega sistema odvaja na Centralno čistilno napravo Zalog. Odpadna komunalna in padavinska voda iz ureditvenega območja OPPN se odvaja v mešanem sistemu in je navezana na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki poteka po obodnih cestah, in sicer po Trgu OF, Slovenski cesti, Tivolski cesti, Dvoržakovi ulici in Gigaletovi ulici.

Priključevanje objektov se za nadzemne etaže izvede z direktnim priključkom. Odtoki iz kleti se izvedejo preko črpališč.

Upoštevati je treba vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki ter Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 14/06, 59/07).

### Prostorska enota C3

Na podlagi izbrane natečajne rešitve, ki vključuje prometno ureditev v območju C3 bo potrebno izdelati projektno nalogo za ureditev javne kanalizacije in priključkov za prostorsko enoto P2. Projektno nalogo bo potrebno naročiti pri JP Vodovod Kanalizacija

### Prostorska P1 in P2

V primeru realizacije podzemnih prostorskih povezav med P1 in P2 in med P1 in območjem južno od Dvoržakove ulice je potrebo pred posegom naročiti in izdelati projektno nalogo za ureditev javne kanalizacije in priključkov.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je potrebno zaprositi za soglasje za priključitev posameznih objektov.

#### **4. Plinovod**

Predvidene in obstoječe objekte na območju OPPN se priključuje na plinovodni sistem zemeljskega plina za potrebe kuhanja in tehnologije. Obstoječi objekti, ki so že priključeni na plinovodno omrežje in uporabljajo zemeljski plin tudi za ogrevanje in pripravo tople sanitarne vode, lahko še naprej uporabljajo zemeljski plin tudi v te namene, ali pa se priključijo na vročevodno omrežje.

Plinovod PE 160 mm, ki poteka v Dvoržakovi ulici in Cigaletovi ulici, in plinovod PE 225, ki poteka po Trgu OF, sta obstoječa plinovoda, na katera se po potrebi navezujejo predvideni objekti.

Plinovodni priključek se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo, ki bo locirana ob objektu.

#### **5. Vročevod**

Območje OPPN se nahaja na vplivnem območju oskrbe sistema daljinskega ogrevanja. Za potrebe ogrevanja in pripravo tople sanitarne vode se nove objekte na območju OPPN obvezno priključi na vročevodno omrežje. Obstoječi objekti na območju OPPN se lahko priključijo na vročevodno omrežje, vendar priključitev ni obvezna.

Razvod glavnega vročevodnega omrežja v območju OPPN je izveden v obstoječem komunalnem kolektorju. Priključevanje novih objektov se izvede preko priključnih vročevodnih odcepov iz kolektorske mreže.

Stavbe se priključujejo preko toplotnih postaj, ki se izvedejo ločeno za stanovanjski in poslovni del stavb. Za vsak objekt je predvidena samostojna toplotna postaja za ogrevanje.

Načrtovane trasne poteke in dimenzije priključnega omrežja znotraj ureditvenega območja kot tudi lociranje predvidenih toplotnih postaj je možno deloma prilagajati faznosti gradnje ali arhitekturnim rešitvam kletne ureditve.

#### **6. Elektroenergetsko omrežje**

Območje OPPN se z električno energijo oskrbuje preko distribucijskega elektroenergetskega omrežja.

Za oskrbo z električno energijo se uporabi obstoječo elektroenergetsko infrastrukturo in kolektorsko mrežo.

Elektroenergetsko omrežje se izvede v skladu z idejno rešitvijo št. 29/08 »EE napajanje za območje urejanja CO 2/1 in CO 2/2 – Bavarski dvor - Severna vrata«, izdelane maj 2008.

#### **7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje**

Za priključitev novih objektov na TK omrežje je treba izvesti novo TK kabelsko povezavo, ki se bo navezala na obstoječe TK omrežje v kolektorski mreži, ki poteka po Tivolski cesti in Slovenski cesti.

#### **8. Javna razsvetljava**

Vse površine, namenjene javnemu dobru, se razsvetli s sistemom javne razsvetljave.

Razsvetljava površin v javni rabi ob novih objektih je internega značaja.

Novo javno razsvetljavo se izvede ob Slovenski cesti, na Tivolski cesti in Trgu OF pa se jo smiselno prilagodi.

Razsvetljava mora ustrezati zahtevam, podanim v priporočilih SDR PR 5/2, ter smernicam glede varovanja okolja v smislu preprečevanja vsiljene svetlobe.

Komunalna in energetska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta 4.6 »Zbirni načrt komunalne javne infrastrukture«.

## **X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

### **24. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške.

Za izvedbo načrtovane prostorske ureditve v delu kletnih etaž pod Slovensko cesto, ki posega na površine javnega dobra, se zaradi prepovedi pravnega prometa grajenega javnega dobra lahko sklene pogodba o ustanovitvi stavbne pravice ali druga pogodba, ki omogoča gradnjo, investitor pa je dolžan, brez finančnih in drugih pogojev, dopustiti javno rabo površin na terenu okoli predvidenih objektov, ki sicer pripadajo gradbenim parcelam objektov. V postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja je investitor dolžan z Mestno občino Ljubljana, skladno s predpisi o graditvi objektov in urejanju prostora, skleniti potrebne pravne akte, na podlagi katerih bo mogoče urediti pravni in zemljiškoknjižni status nepremičnin, ki so v območju predvidenih posegov in so namenjene splošni rabi.

Investitorji na območju prostorskih enot P1 in P2 in Mestna občina Ljubljana sklenejo posebno pogodbo, v kateri se opredeli obveznosti, ki se nanašajo na manjkajoča parkirna mesta iz 22. člena tega odloka.

### **25.člen (pogodba o opremljanju)**

Investitorji na območju prostorske enote P1 in P2 in Mestna občina Ljubljana, v skladu z Odlokom o programu opremljanja za gradnjo na območju Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. 68/07), sklenejo pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorjev pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitorji morajo, skladno s pogodbo, urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetsko infrastrukturo, ter jih brezplačno predati v upravljanje Mestni občini Ljubljana.

### **26.člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

#### **1. Tlorisni gabariti objektov**

Odstopanja so lahko do + 1,00 m, razen v prostorski enoti P2 ob Slovenski cesti in Pražakovi ulici. Odstopanja so dopustna tudi navzdol.

Izven predvidenih mej novih objektov lahko segajo le nadstreški nad vhodi in oblikovni poudarki posamezne fasade, ki ne presegajo 5 % tlorisne površine.

Meja kleti v prostorski enoti P2 lahko sega do obstoječih objektov Cigaletova ulica 15 in Pražakova ulica 3.

## **2. Višinski gabariti**

Odstopanja so lahko  $\pm 1,50$  m.

## **3. Višinska regulacija terena**

Višinska regulacija terena se lahko prilagaja projektnim rešitvam prometne in komunalne infrastrukture in rešitvam arhitekture.

Dovoljene so spremembe pozicij in število požarnih izhodov iz kletnih etaž.

## **4. Komunalni vodi, objekti in naprave**

Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

# **XI. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN**

## **27.člen**

### **(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)**

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev oziroma po prenehanju veljavnosti OPPN so v območju OPPN dopustna redna in investicijsko vzdrževalna dela, rekonstrukcije objektov, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objekta in konstrukcijska zasnova objekta, ter spremembe namembnosti skladno z določbami 9. člena tega odloka. Fasadne plašče objektov je dopustno obnoviti enotno za cel objekt.

# **XII. KONČNE DOLOČBE**

## **28.člen**

### **(prenehanje veljavnosti)**

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v delu prostorske celote C2 - Ožje mestno središče (Uradni list RS, št. 49/95 in 57/00), Odloka o zazidalnem načrtu za območje Potniškega centra Ljubljana (Uradni list RS, št. 107/06) in Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču (Uradni list SRS, št. 13/88, 21/90 in Uradni list RS, št. 16/91, 35/92, 15/93, 61/94, 34/96, 22/98, 68/99, 77/02, 69/03, 19/07, 95/07) v delih, ki veljajo v območju tega OPPN.

## **29.člen**

### **(vpogled OPPN)**

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana, Izpostavi Center,
- Četrtni skupnosti Center.

Spis postopka priprave in sprejemanja OPPN je na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora.

**30.člen**  
**(uveljavitev)**

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

Številka: 3505-6/2005-  
Ljubljana, dne

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Janković

**OBRAZLOŽITEV**  
**PREDLOGA ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA**  
**OBMOČJE BAVARSKEGA DVORA**

**I. UPOŠTEVANJE PRIPOMB, DANIH K DOPOLNJENEMU OSNUTKU AKTA**

*I. I. PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE*

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora je bil javno razgrnjen v času od 27. februarja 2008 do 27. marca 2008.

V času javne razgrnitve sta bili podani dve pripombi.

**1. PRIPOMBA: neberljiv podpis**

Izjemno slaba rešitev.

**STALIŠČE:**

Dodatna pojasnila

Za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za urbanistično in programsko rešitev območja Bavarskega dvora in arhitekturno rešitev poslovnega objekta na zahodni strani Slovenske ceste je bil poleti 2007 razpisan javni, odprti, projektni urbanistični in arhitekturni natečaj. Elaborat, ki je prejel prvo nagrado na natečaju, je strokovna podlaga za izdelavo OPPN za območje Bavarskega dvora.

**2. PRIPOMBA: neberljiv podpis**

Nesprejemljivo je, da načrtujete 450 parkirno-garažnih mest premalo.

**STALIŠČE:**

Pripomba se delno upošteva.

Pri načrtovanju potrebnih parkirno garažnih mest v predlogu dokumenta so bile uporabljene usmeritve iz dopolnjenega osnutka Strateškega in izvedbenega prostorskega načrta. Le ta predvideva omejevanje osebnega avtomobilskega prometa v mestnem središču, urejanje P+R parkirišč na pomembnejših vstopnih točkah v mesto ter povečanje kapacitet in kakovosti javnega prevoza. Ne glede nato pa mora ponudnik storitve ali dejavnosti oziroma investitor v mestnem središču zagotavljati potrebna parkirna mesta po normativih. V skladu s strategijo mesta mora ponudnik storitev na svojem zemljišču zagotoviti polovico normativno določenih parkirnih mest. Za ostalo število oz. vrednost parkirnih mest, se parkiranje zagotavlja (parkirišča in PH) po ekonomskih cenah in na parkiriščih, ki jih v skladu s svojo politiko urejanja mirujočega prometa pripravi MOL na posameznih lokacijah znotraj in izven ožjega mestnega jedra. OPPN za območje Bavarskega dvora določa, da morajo investitorji del manjkajočih parkirnih mest zagotoviti s sofinanciranjem v predvideni parkirni hiši Kozolec, za vrednost preostalih manjkajočih parkirnih mest pa kriti sorazmerni del stroškov gradnje javnih parkirnih mest ali garaž. V ta namen, morajo investitorji z MOL skleniti posebno pogodbo, v kateri se opredeli stroške gradnje javnih parkirnih mest ali garaž.

*I. II. PRIPOMBE, DANE OB JAVNI OBRAVNAVI OSNUTKA AKTA*

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora je bil predstavljen na javni obravnavi 19. 3. 2008, na sedežu Četrtna skupnosti Center, Štefanova 9. Na njej je ga Skorupan Sevčnikar Jožica, javna uslužbenka SLS, MOL, prisotnim predstavila stališče Četrtna skupnosti Center, ki je bilo posredovano na 14. sejo MS ob obravnavi osnutka.

### 3. PRIPOMBA:

Iz predložene razgrnitve je razvidno, da je že pred gradnjo na območju P1 zmanjšana širina Slovenske ceste za en vozni pas, predvideno je tudi zoženje z Dvoržakove ulice!

#### STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva.

Za dovoz do parkirnih kletnih etaž pod predvideno stolpnico v P1 bo treba urediti nov priključek na Dvoržakovo ulico (izvedba skupnega uvoza v obstoječo podzemno garažo objekta Tivolska 48 in podzemno garažo novega objekta, zaradi tehnično nerešljivih problemov ni možna). Zaradi prekratke dolžine uvoza z Dvoržakove ulice na klančino do podzemne garaže predvidenega objekta, ni mogoče urediti posebnega voznega pasu za levo zavijanje. OPPN predvideva ureditev vozišča Dvoržakove ulice v širini 9,0 m, kar omogoča zavijanje in izogibanje osebnih vozil v okviru obeh smernih vozišč. Poseben pas za desno zavijanje v podzemno garažo objekta Tivolska 48 se ukine zaradi večje varnosti pešcev – zadosten odmik pešca na izvozu iz obeh parkirnih kletnih etaž in kontinuiranega poteka hodnika za pešce ob severnem robu Dvoržakove ulice.

V okviru gradnje komunalnega kolektorja za območje Bavarskega dvora so bili podani projektni pogoji in soglasje MOL OGD za prometno ureditev s katero se ukine avtobusno postajališče avtobusnih prog št. 15 in 16. Ohranijo pa se vozni pasovi v današnji obliki.

### 4. PRIPOMBA:

V 22. členu, 3. Mirujoči promet (pogoji za prometno urejanje) je v objektu P1 predvidenih 450 parkirnih mest premalo. Odločno nasprotujemo, da se garaža za Kozolcem, namesto okoliškim prebivalcem, namenja za potrebe novogradnje. Predlagamo, da se uporabijo načrtovane rešitve pri objektu P2 (5 kletnih etaž namesto planiranih 4 in njihova večja površina na severni strani objekta) tudi pri objektu P1.

Podpiramo odstranitev klančine na območju Pražakove ulice in njeno nadomestitev v okviru objekta P2.

#### STALIŠČE:

Pripomba se delno upošteva.

Pri načrtovanju potrebnih parkirno garažnih mest v predlogu dokumenta so bile uporabljene usmeritve iz dopolnjenega osnutka Strateškega in izvedbenega prostorskega načrta. Le ta predvideva omejevanje osebnega avtomobilskega prometa v mestnem središču, urejanje P+R parkirišč na pomembnejših vstopnih točkah v mesto ter povečanje kapacitet in kakovosti javnega prevoza. Ne glede nato pa mora ponudnik storitve ali dejavnosti oziroma investitor v mestnem središču zagotavljati potrebna parkirna mesta po normativih. V skladu s strategijo mesta mora ponudnik storitev na svojem zemljišču zagotoviti polovico normativno določenih parkirnih mest. Za ostalo število oz. vrednost parkirnih mest, se parkiranje zagotavlja (parkirišča in PH) po ekonomskih cenah in na parkiriščih, ki jih v skladu s svojo politiko urejanja mirujočega prometa pripravi MOL na posameznih lokacijah znotraj in izven ožjega mestnega jedra. OPPN za območje Bavarskega dvora določa, da morajo investitorji del manjkajočih parkirnih mest zagotoviti s sofinanciranjem v predvideni parkirni hiši Kozolec, za vrednost preostalih manjkajočih parkirnih mest pa kriti sorazmerni del stroškov gradnje javnih parkirnih mest ali garaž.

Zaradi stanja obstoječega objekta Tivolska 50 je v predvidenem objektu v prostorski enoti P1 možno izvesti klet le do globine kleti obstoječe stolpnice, to je do globine – 11,75 m od urejenega terena 298,60 mnv. V tem razponu je možno urediti samo 4 etaže. Tlorisno je kletna etaža predvidena v največjem možnem obsegu po celotni površini zemljišča na vzhodu do urejenega komunalnega kolektorja, na zahodu do kleti obstoječega objekta Tivolska 48, na severu in jugu pa do javnih površin - ceste oziroma hodnikov za pešce.

### 5. PRIPOMBA:

Načrtovane višine stavb so previsoke glede na širino ceste, to niso široke »evropske« avenije, in pomenijo degradacijo prostora.



## **STALIŠČE:**

### Pripomba se ne upošteva.

Podlaga za načrtovane ureditve je dopolnjeni osnutek Strateškega in Izvedbenega prostorskega načrta, ki na tej lokaciji (vstopni trg v mestno središče) predvideva v sklopu zasnove oblikovanja mesta, nove višinske poudarke – stolpnice z dopustno višino do 75m.

## **6. PRIPOMBA:**

Parkirnih mest ni dovolj niti za stanovalce, prioriteta meščanov se ne upošteva, saj bodo v konkretnem primeru vsa razpoložljiva mesta v načrtovanih garažnih hišah (Bavarski dvor 2, Emonika), »zakupili« investitorji.

## **STALIŠČE:**

### Pripomba se delno upošteva.

Pri načrtovanju potrebnih parkirno garažnih mest v predlogu dokumenta so bile uporabljene usmeritve iz dopolnjenega osnutka Strateškega in izvedbenega prostorskega načrta. Le ta predvideva omejevanje osebnega avtomobilskega prometa v mestnem središču, urejanje P+R parkirišč na pomembnejših vstopnih točkah v mesto ter povečanje kapacitet in kakovosti javnega prevoza. Ne glede nato pa mora ponudnik storitve ali dejavnosti oziroma investitor v mestnem središču zagotavljati potrebna parkirna mesta po normativih. V skladu s strategijo mesta mora ponudnik storitev na svojem zemljišču zagotoviti polovico normativno določenih parkirnih mest. Za ostalo število oz. vrednost parkirnih mest, se parkiranje zagotavlja (parkirišča in PH) po ekonomskih cenah in na parkiriščih, ki jih v skladu s svojo politiko urejanja mirujočega prometa pripravi MOL na posameznih lokacijah znotraj in izven ožjega mestnega jedra. OPPN za območje Bavarskega dvora določa, da morajo investitorji del manjkajočih parkirnih mest zagotoviti s sofinanciranjem v predvideni parkirni hiši Kozolec, za vrednost preostalih manjkajočih parkirnih mest pa kriti sorazmerni del stroškov gradnje javnih parkirnih mest ali garaž. V ta namen, morajo investitorji z MOL skleniti posebno pogodbo, v kateri se opredeli stroške gradnje javnih parkirnih mest ali garaž.

## **7. PRIPOMBA:**

Kako je z interventnimi potmi, kako je z zagotavljanjem varnosti v primeru nesreč, npr. požara, ali so gasilci usposobljeni za gašenje na takih višinah.

## **STALIŠČE:**

### Dodatna pojasnila.

Obvezen del vsakega prostorskega akta so Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom. V OPPN za območje Bavarskega dvora je predpisana ureditev intervencijskih poti do objektov z dostopom s Slovenske ceste in s Pražakove ulice. Intervencijske so organizirane tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča)

Za reševalna, policijska in vozila varnostnih služb je zagotovljen dostop do posameznega vhoda v objekt preko obodnih cest, intervencijskih poti in peščevih površin.

Predvidena objekta se po Pravilniku o študiji požarne varnosti uvrščata med objekte, za katere je v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja obvezna izdelava študije požarne varnosti, ki predpiše ukrepe potrebne za varno uporabo objekta.

## **8. PRIPOMBA:**

Meščani imajo občutek, da nihče (investitor, projektant, stroka) pri snovanju projektov ne upošteva kvalitete bivanja meščanov, ki jo je mogoče res lahko razlagati subjektivno, toda umestitev dveh velikih poslovnih stavb na tako majhen prostor JE obremenitev za okolje in zelo vpliva na bivanje okoliških stanovalcev.

## **STALIŠČE:**

### Pripomba se ne upošteva.

V postopku priprave prostorskega akta je Ministrstvo za okolje in prostor presodilo, da v postopku ni potrebno pripraviti celovite presoje vplivov predvidenih posegov na okolje iz

česar lahko sklepamo, da predlagana gradnja ne bo bistveno vplivala na obstoječe bivalno okolje.

### *I. III. PRIPOMBE, DANE OB OBRAVNAVI OSNUTKA AKTA NA ODBORU ZA UREJANJE PROSTORA IN URBANIZEM*

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora je Odbor za urejanje prostora in urbanizem obravnaval na 13. seji, ki je bila 4.3.2008, na kateri je sklenil, da podpira sprejem Dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora, skupaj s pripombami.

#### **9. PRIPOMBA:**

Na severni strani novih objektov v obeh prostorskih enotah (P1 in P2) v nivoju pritličja nastajajo manjši trgi, ki morajo biti primerno urejeni. Priporoča se uporabo besedila »Zunanje površine v nivoju pritličja se oblikuje z elementi javnega trga.«

#### **STALIŠČE:**

Pripomba se upošteva.

V predlogu Odloka je v 13. členu navedeno:

Zunanje površine v nivoju pritličja se oblikuje z elementi javnega trga.

#### **10. PRIPOMBA:**

Razširi se območje občinskega podrobnega načrta (OPPN za območje Bavarskega dvora) v prostorski enoti C3 v podaljšku Pražakove ulice proti Slovenski cesti zaradi ureditve javnega prostora in zagotovi pogoje za možno cestnoprometno povezavo Pražakove ulice na Slovensko cesto;

#### **STALIŠČE:**

Pripomba se upošteva.

V predlogu Odloka se območje OPPN razširi v prostorski enoti C3 v podaljšku Pražakove ulice proti Slovenski cesti ter v grafičnih načrtih nakaže možnost cestnoprometne povezave Pražakove ulice na Slovensko cesto.

#### **11. PRIPOMBA:**

V 9. členu je potrebno opredeliti »stanovanjsko« dejavnost oz. značaj nastanitvene dejavnosti in besedilo drugega odstavka 9. člena uskladiti z veljavnim predpisom;

#### **STALIŠČE:**

Pripomba se upošteva.

V 9. členu predloga Odloka se »nastanitvene dejavnosti – poslovni apartmaji«, navedenimi v dopolnjenem osnutku, spremenijo v »stanovanjska dejavnost – poslovni apartmaji«.

#### **12. PRIPOMBA:**

V 9. členu je potrebno tudi opredeliti »stanovanjsko« dejavnost po posameznih objektih, kjer se to dejavnost dopušča le z omejitvijo površin do max. 30% in te površine tudi opredeliti z nazivom.

#### **STALIŠČE:**

Pripomba se upošteva.

V 9. členu predloga Odloka je navedeno: Stanovanja (poslovni apartmaji) so dopustna v posamezni prostorski enoti do max. 50% površin nadstropnih etaž.

#### **13. PRIPOMBA:**

V šestem odstavku 9. člena je potrebno besedilo skrajšati in nedvoumno naznačiti, da je tehnična etaža izključno namenjena le tehničnim potrebam za delovanje stavbe!

## **STALIŠČE:**

### Pripomba se upošteva.

V predlogu Odloka je v šestem odstavku 9. člena določeno: Tehnične etaže so namenjene zgolj ureditvi tehničnih prostorov.

## **14. PRIPOMBA:**

V 10. členu v poglavju PROSTORSKA ENOTA P1 se besedilo drugega odstavka v celoti spremeni in nadomesti z besedilom: »Pod nivojem terena je v novi stolpnici predvidena ureditev parkirne hiše v štirih etažah, tudi v večih, če so zato izpolnjeni in pridobljeni pogoji.

## **STALIŠČE:**

### Pripomba se delno upošteva.

V 10. členu v poglavju PROSTORSKA ENOTA P1 se besedilo drugega odstavka glasi:

Pod nivojem terena je v novi stolpnici predvidena ureditev parkirne hiše v največjem možnem številu kletnih etaž, vendar ne manj od štirih. Število oz. globina kletnih etaž bo določena na podlagi nivoja podtalnice in geomehanskega stanja terena. V poglavju PROSTORSKA ENOTA P2 se besedilo tretjega odstavka glasi: Pod nivojem terena je v novi stolpnici predvidena ureditev parkirne hiše v največjem možnem številu kletnih etaž, vendar ne manj od petih. Število oz. globina kletnih etaž bo določena na podlagi nivoja podtalnice in geomehanskega stanja terena.

## **15. PRIPOMBA:**

V 12. členu (pogoji za oblikovanje objektov) je potrebno besedilo drugega odstavka poglavja PROSTORSKA ENOTA P2 spremeniti tako, da se glasi: Oblikovanje objekta bo določeno z natečajno rešitvijo, ki mora biti po izrazu skladna z objektoma v prostorski enoti P1«.

## **STALIŠČE:**

### Pripomba se upošteva.

V 12. členu (pogoji za oblikovanje objektov) se besedilo drugega odstavka poglavja PROSTORSKA ENOTA P2 glasi: Oblikovanje objekta bo določeno z natečajno rešitvijo, ki mora biti po izrazu skladna z objektoma v prostorski enoti P1.

## **16. PRIPOMBA:**

V 17. členu (javne površine) je potrebno opredeliti površine, namenjene javnemu dobru, na katerih je pod nivojem terena dopustno urediti kletne etaže in zagotoviti lastniški prenos v last Mestne občine Ljubljana.

## **STALIŠČE:**

### Pripomba se upošteva.

V 17. členu (javne površine) se na koncu tretjega odstavka doda besedilo: Za omenjene površine je treba zagotoviti lastniški prenos v last Mestne občine Ljubljana.

## **17. PRIPOMBA:**

V 23. členu (pogoji za komunalno in energetska urejanje) se besedilo dopolni tako, da se vedno dopušča dodatna izgradnja alternativnih virov za energetska oskrbo objektov, kot so npr. vgraditev toplotnih črpalk, izraba toplote iz odpadnih voda, fotovoltanika ipd.

## **STALIŠČE:**

### Pripomba se upošteva.

V odloku je v 23. členu besedilo dopolnjeno: dopušča se uporaba alternativnih virov za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

## **18. PRIPOMBA:**

V 23. členu (pogoji za komunalno in energetska urejanje) se besedilo drugega odstavka poglavja 1. Splošni pogoji v tretji alineji dopolni tako, da mora upravljavec posameznega komunalnega voda od lastnika pridobiti brezplačno služnost.

## **STALIŠČE:**

### Pripomba se upošteva.

V odloku je v 23. členu besedilo dopolnjeno: v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču ter brezplačno dati služnost upravljalcu posameznega komunalnega voda;

## **19. PRIPOMBA:**

V 23. členu (pogoji za komunalno in energetska urejanje) se besedilo tretjega odstavka poglavja 5. Vročevod spremeni tako, da se črta del besedila vrinjenega stavka, ki se glasi: »ločeno za stanovanjske in poslovne objekte oziroma«.

## **STALIŠČE:**

### Pripomba se upošteva.

V odloku je v 23. členu besedilo tretjega odstavka poglavja 5. Vročevod spremenjeno in se glasi: Stavbe se priključujejo preko toplotnih postaj, ki se izvedejo ločeno za stanovanjski in poslovni del stavb. Za vsak objekt je predvidena samostojna toplotna postaja za ogrevanje.

## **20. PRIPOMBA:**

V 25. členu (pogodba o opremljanju) se zadnji stavek drugega odstavka dopolni z besedo »brezplačno« tako, da se ta glasi: » ter jih brezplačno predati v upravljanje Mestni občini Ljubljana«.

## **STALIŠČE:**

### Pripomba se upošteva.

V odloku je v 25. členu besedilo zadnjega stavka dopolnjeno in se glasi: Investitorji morajo, skladno s pogodbo, urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetska infrastrukturo, ter jih brezplačno predati v upravljanje Mestni občini Ljubljana.

## ***I. IV. PRIPOMBE, DANE OB OBRAVNAVI OSNUTKA AKTA NA SEJI MESTNEGA SVETA***

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na 14. seji, ki je bila 10.3.2008, in ga, skupaj s pripombami iz razprave, sprejel.

## **21. PRIPOMBA: GOSPOD MIHA JAZBINŠEK**

V prostorskem aktu, ki ureja neko območje, ni mogoče predvidevati ureditev, ki jih ureja drug prostorski akt. Tudi v tem OPPN ni mogoče reševati manjkajočih parkirišč tako, da se jih predvideva na območju, ki ga ureja drug prostorski akt. To je manipulacija urbanizma, da se manjkajoča potrebna parkirišča nadomesti drugod, v okolici, zlasti za tako velik sistem, kot je ta. Rečeno je bilo, da bo ta problem urejen v strategiji. Vendar to pomeni, da Dunajska ne bi smela biti šest pasovna, kot je predvidena v osnutku strategije, saj več pasov omogoči povečan promet v center, kar ima za posledico povečane potrebe po parkiriščih.

## **STALIŠČE:**

### Pripomba se ne upošteva.

Pri načrtovanju potrebnih parkirno garažnih mest v predlogu dokumenta so bile uporabljene usmeritve iz dopolnjenega osnutka Strateškega in izvedbenega prostorskega načrta. Le ta predvideva omejevanje osebnega avtomobilskega prometa v mestnem središču, urejanje P+R parkirišč na pomembnejših vstopnih točkah v mesto ter povečanje kapacitet in kakovosti javnega prevoza. Ne glede nato pa mora ponudnik storitve ali dejavnosti oziroma investitor v mestnem središču zagotavljati potrebna parkirna mesta po normativih. V skladu s strategijo mesta mora ponudnik storitev na svojem zemljišču zagotoviti polovico normativno določenih parkirnih mest. Za ostalo število oz. vrednost parkirnih mest, se parkiranje zagotavlja (parkirišča in PH) po ekonomskih cenah in na parkiriščih, ki jih v skladu

s svojo politiko urejanja mirujočega prometa pripravi MOL na posameznih lokacijah znotraj in izven ožjega mestnega jedra. OPPN za območje Bavarskega dvora določa, da morajo investitorji del manjkajočih parkirnih mest zagotoviti s sofinanciranjem v predvideni parkirni hiši Kozolec, za vrednost preostalih manjkajočih parkirnih mest pa kriti sorazmerni del stroškov gradnje javnih parkirnih mest ali garaž. V ta namen, morajo investitorji z MOL skleniti posebno pogodbo, v kateri se opredeli stroške gradnje javnih parkirnih mest ali garaž.

## **22. PRIPOMBA: GOSPOD DOC. DR. GREGOR GOMIŠČEK**

Ljubljano sem si vedno predstavljal kot prijetno evropsko mesto in si nikoli nisem želel, da bi bila silhueta mesta taka, kakor v Ameriki. To bo podoba, ki jo bomo dobili s temi tako imenovanimi Severnimi vrati (in ostalimi predvidenimi stolpnici). Mislim, da je prednost Evrope ravno v tem, da so centri mest še vedno relativno prijazni. To je generalen vtis enega mesta.

Drugo pa je stvar okolja. Vprašanje ali bodo šest pasovne, ali štiri pasovne ceste pripeljale direktno v mesto. Mislim, da bi morali pri reševanju vprašanja števila vozniških pasov predhodno definirati, koliko naše okolje v mestu prenese avtomobilov. Če izračunamo, koliko se s povečanjem prometa poveča onesnaženje okolja, se moramo zavedati, da nam smernice Evropske unije jasno kažejo, da imamo že sedaj onesnažen zrak. In en izmed argumentov, zakaj v Ljubljani prometa ne moremo zreducirati, je bil ta, da imamo zelo veliko število pisarn v samem strogem centru. Več, kakor v drugih primerljivih mestih. S tem prostorskim aktom pa predvidevamo še dodatne pisarne, s tem dodatne avtomobile, okolje še dodatno obremenjujemo. V enem objektu so predvidena štiri nadstropja za garaže, v drugem pet. Odvod vseh teh izpuhov seveda vodi na površje. Tam, kjer že stojijo avtobusi. Na Dunaju ni nobenih dvaindvajset nadstropnih stolpnic. Tudi ni nobenih vrat na ringu v obliki dvaindvajset nadstropnih stolpnic. S temi ureditvami, ki so predvidene v prostorskem aktu, mislim, da delamo napako.

In tretja stvar, ki me moti, je to, da, pri tej dodatni obremenitvi okolja, v območju ni predvidenih zelenih površin. Piše, da imamo tlakovane površine. Samo na Pražakovi ulici sem naštel narisanih šest ali sedem dreves. Vse ostalo ni ozelenelo. Če že delamo obremenitev za okolje, bi morali v območju predvideti tudi nekaj zelenih površin ali vsaj krošenj.

### **STALIŠČE:**

#### Pripomba se ne upošteva.

Med usmeritvami za oblikovanje mesta, dopolnjeni osnutek strateškega občinskega prostorskega načrta predvideva koncentracijo novih višinskih dominant na vstopih v mesto, v lokalnih središčih ob vpadnicah, ob pomembnih funkcionalnih vozliščih, programskih žariščih, zaključkih dolgih pogledov ter na vstopnih trgih v mestno središče. Te usmeritve so upoštevane pri pripravi OPPN za območje Bavarskega dvora.

Pri načrtovanju potrebnih parkirno garažnih mest v predlogu dokumenta so bile uporabljene usmeritve iz dopolnjenega osnutka Strateškega in izvedbenega prostorskega načrta. Le ta predvideva omejevanje osebnega avtomobilskega prometa v mestnem središču, urejanje P+R parkirišč na pomembnejših vstopnih točkah v mesto ter povečanje kapacitet in kakovosti javnega prevoza. Ne glede nato pa mora ponudnik storitve ali dejavnosti oziroma investitor v mestnem središču zagotavljati potrebna parkirna mesta po normativih. V skladu s strategijo mesta mora ponudnik storitev na svojem zemljišču zagotoviti polovico normativno določenih parkirnih mest. Za ostalo število oz. vrednost parkirnih mest, se parkiranje zagotavlja (parkirišča in PH) po ekonomskih cenah in na parkiriščih, ki jih v skladu s svojo politiko urejanja mirujočega prometa pripravi MOL na posameznih lokacijah znotraj in izven ožjega mestnega jedra. OPPN za območje Bavarskega dvora določa, da morajo investitorji del manjkajočih parkirnih mest zagotoviti s sofinanciranjem v predvideni parkirni hiši Kozolec, za vrednost preostalih manjkajočih parkirnih mest pa kriti sorazmerni del stroškov gradnje javnih parkirnih mest ali garaž. V ta namen, morajo investitorji z MOL skleniti posebno pogodbo, v kateri se opredeli stroške gradnje javnih parkirnih mest ali garaž.

V postopku priprave prostorskega akta je Ministrstvo za okolje in prostor presodilo, da v postopku ni potrebno pripraviti celovite presoje vplivov predvidenih posegov na okolje. Ureditev večje zelene parkovne površine je predvidena v bližini – območje med železnico in Tivolsko cesto, od Dunajske ceste do Železniškega zdravstvenega doma ob Celovski cesti. V oddaljenosti cca. 600 m je obstoječi park Tivoli. Na območju OPPN se več dreves ne da predvideti, ker je območje obeh prostorskih enot skoraj v celoti podkleteno in ni raščenega terena. Raščen teren ostane ob predvidenem podaljšku Pražakove ulice, na katerem je v OPPN predvidena zasaditev dreves.

### **23. PRIPOMBA: GOSPOD GREGOR ISTENIČ**

Posredoval bom pripombo Četrtni skupnosti Center.

Svet Četrtni skupnosti Center ugotavlja, da je že pred gradnjo na območju P1, na zahodni strani, zmanjšana širina Slovenske ceste za en vozní pas. Predvideno je tudi zoženje Dvoržakove ulice. V 22. členu, 3. točka, mirujoči promet, pogoji za prometno urejanje, je v objektu P1 predvideno 450 parkirnih mest premalo. Odločno nasprotujemo, da se garaža za Kozolcem, namesto okoliškim prebivalcem in obiskovalcem, namenja za potrebe novogradnje. Predlagamo, da se uporabijo načrtovane rešitve pri objektu v P2, pet kletnih etaž in njihova večja površina na severni strani objekta, tudi pri objektu P1. Menimo, da bo manjkajočih 450 parkirnih mest povzročilo povečanje nevzdržnih parkirnih razmer in poslabšalo bivanjske razmere okoliškim prebivalcem. Že danes je na tem območju, zaradi pomanjkanja parkirnih mest, veliko avtomobilov neprimerno parkiranih. Sedaj pa se jim bo pridružilo novih 450 vozil, ki bodo parkirali na pločnikih, zelenicah, kolesarskih stezah in drugje, kjer to ni dovoljeno. Saj drugje ni nobenega prostora. Predlagamo, da se v prostorskih načrtih bolj upošteva javni interes, kot pa nenasitne apetite investorjev, po čim večjem dobičku.

Zdaj pa še moj del razprave. Strinjam se, da je območje Bavarskega dvora potrebno urediti. Vendar bi bilo potrebno razmisliti, ali bi bilo bolje postaviti nižji objekt. Treba je upoštevati, da bo na drugi strani območja urejen potniški center Ljubljana, kjer bo stala še ena večja stolpnica. Drugače pa podpiram, da se to območje, ki je že dalj časa degradirano, uredi.

#### **STALIŠČE:**

##### Pripomba se delno upošteva.

Pri načrtovanju potrebnih parkirno garažnih mest v predlogu dokumenta so bile uporabljene usmeritve iz dopolnjenega osnutka Strateškega in izvedbenega prostorskega načrta. Le ta predvideva omejevanje osebne avtomobilskega prometa v mestnem središču, urejanje P+R parkirišč na pomembnejših vstopnih točkah v mesto ter povečanje kapacitet in kakovosti javnega prevoza. Ne glede nato pa mora ponudnik storitve ali dejavnosti oziroma investor v mestnem središču zagotavljati potrebna parkirna mesta po normativih. V skladu s strategijo mesta mora ponudnik storitev na svojem zemljišču zagotoviti polovico normativno določenih parkirnih mest. Za ostalo število oz. vrednost parkirnih mest, se parkiranje zagotavlja (parkirišča in PH) po ekonomskih cenah in na parkiriščih, ki jih v skladu s svojo politiko urejanja mirujočega prometa pripravi MOL na posameznih lokacijah znotraj in izven ožjega mestnega jedra. OPPN za območje Bavarskega dvora določa, da morajo investorji del manjkajočih parkirnih mest zagotoviti s sofinanciranjem v predvideni parkirni hiši Kozolec, za vrednost preostalih manjkajočih parkirnih mest pa kriti sorazmerni del stroškov gradnje javnih parkirnih mest ali garaž. V ta namen, morajo investorji z MOL skleniti posebno pogodbo, v kateri se opredeli stroške gradnje javnih parkirnih mest ali garaž.

Za dovoz do parkirnih kletnih etaž pod predvideno stolpnico v P1 bo treba urediti nov priključek na Dvoržakovo ulico (izvedba skupnega uvoza v obstoječo podzemno garažo objekta Tivolska 48 in podzemno garažo novega objekta, zaradi tehnično nerešljivih problemov ni možna). Zaradi prekratke dolžine uvoza z Dvoržakove ulice na klančino do podzemne garaže predvidenega objekta, ni mogoče urediti posebnega voznega pasu za levo zavijanje. OPPN predvideva ureditev vozišča Dvoržakove ulice v širini 9,0 m, kar omogoča zavijanje in izogibanje osebnih vozil v okviru obeh smernih vozišč. Poseben pas za desno zavijanje v podzemno garažo objekta Tivolska 48 se ukine zaradi večje varnosti

pešcev – zadosten odmik pešca na izvozu iz obeh parkirnih kletnih etaž in kontinuiranega poteka hodnika za pešce ob severnem robu Dvoržakove ulice.

V okviru gradnje komunalnega kolektorja za območje Bavarskega dvora so bili podani projektni pogoji in soglasje MOL OGDG za prometno ureditev s katero se ukine avtobusno postajališče avtobusnih prog št. 15 in 16. Ohranijo pa se vozni pasovi v današnji obliki.

Strateški prostorski načrt MOL, ki je podlaga za izdelavo OPPN za območje Bavarskega dvora, predvideva v sklopu zasnove oblikovanja mesta, glede na lokacijo (vstopni trg v mestno središče) nove višinske poudarke – stolpnice tudi na območju Bavarskega dvora (z dopustno višino do 75m).

#### **24. PRIPOMBA: GOSPOD SLAVKO SLAK**

Vedno, ko se razpravlja o nekoliko višjih objektih, se postavljajo vprašanja in dileme in velikokrat nasprotovanja. Po eni strani se razmišlja o oblikovanju mest. Po drugi strani pa je treba upoštevati vplive na okolje, ki jih taki objekti povzročijo. Bojim se, da bodo te stolpnice zgrajene prej, preden bodo rešeni problemi, ki jih prinašajo. Kar se mi zdi najbolj problematično, je vprašanje celotne prometne strategije oziroma ureditve. Dejstvo je, da se bo v zelo kratkem času na tem mestu zgradilo več visokih objektov, kjer bo veliko število ali stanovanj, ali pisarn, ali česar koli pač že. Kar bo na vsak način pritegnilo veliko število avtomobilov v center. Nujno bi bilo potrebno predstaviti neko prometno rešitev, oziroma predvidevanja, kaj se bo s prometom dogajalo v Ljubljani, ko bodo vsi ti predvideni objekti zgrajeni. Mislim, da se bo to zgodilo bistveno prej, kot se bo razširila kakšna cesta, prej, ko bomo imeli mestno železnico, ali kakšno drugo obliko javnega mestnega prometa, kar bi lahko omililo te prometne težave. Ti prometni zastoji in sama prometna ureditev bo čedalje hujši problem. Zna se zgoditi, da bo kar na enkrat neobvladljiv. Menim, da bi zato morali s takimi ureditvami še počakati.

#### **STALIŠČE:**

##### Dodatna pojasnila.

Med usmeritvami za oblikovanje mesta, dopolnjeni osnutek strateškega občinskega prostorskega načrta predvideva koncentracijo novih višinskih dominant na vstopih v mesto, v lokalnih središčih ob vpadnicah, ob pomembnih funkcionalnih vozliščih, programskih žariščih, zaključkih dolgih pogledov ter na vstopnih trgih v mestno središče. Te usmeritve so upoštevane pri pripravi OPPN za območje Bavarskega dvora.

Pri načrtovanju potrebnih parkirno garažnih mest v predlogu dokumenta so bile uporabljene usmeritve iz dopolnjenega osnutka Strateškega in izvedbenega prostorskega načrta. Le ta predvideva omejevanje osebnega avtomobilskega prometa v mestnem središču, urejanje P+R parkirišč na pomembnejših vstopnih točkah v mesto ter povečanje kapacitet in kakovosti javnega prevoza. Ne glede nato pa mora ponudnik storitve ali dejavnosti oziroma investitor v mestnem središču zagotavljati potrebna parkirna mesta po normativih. V skladu s strategijo mesta mora ponudnik storitev na svojem zemljišču zagotoviti polovico normativno določenih parkirnih mest. Za ostalo število oz. vrednost parkirnih mest, se parkiranje zagotavlja (parkirišča in PH) po ekonomskih cenah in na parkiriščih, ki jih v skladu s svojo politiko urejanja mirujočega prometa pripravi MOL na posameznih lokacijah znotraj in izven ožjega mestnega jedra. OPPN za območje Bavarskega dvora določa, da morajo investitorji del manjkajočih parkirnih mest zagotoviti s sofinanciranjem v predvideni parkirni hiši Kozolec, za vrednost preostalih manjkajočih parkirnih mest pa kriti sorazmerni del stroškov gradnje javnih parkirnih mest ali garaž. V ta namen, morajo investitorji z MOL skleniti posebno pogodbo, v kateri se opredeli stroške gradnje javnih parkirnih mest ali garaž.

Za načrtovanje ureditev v območju Bavarskega dvora je pomembna tudi njegova dobra dostopnost do sredstev javnega prometa - neposredna bližina železniške in avtobusne postaje ter postaje LPP.

#### **25. PRIPOMBA: GOSPOD BOŠTJAN CIZELJ**

Izpostavil bi vpliv urbanizma na klimatske spremembe. Usmeritev razvoja mesta v zgoščevanje mestnih jeder. Vse premalo se zavedamo, kaj povzroča zgoščevanja mestnih

jeder, pomanjkanje ozelenitev in tako naprej. Ljubljana, kot vidim jaz, nima neke celostne urbanistične vizije. Upam, da bo celostni načrt, občinski prostorski plan, ki ga pripravlja urad župana, stvari postavil na svoje mesto. Vseeno pa bi rad spomnil na stvari, ki jih je omenila dr. Lučka Kajfež Bogataj, ko je govorila predvsem o prometu, urbanizmu in pa o klimi v mestnih jedrih. Vsi vemo, da je Ljubljana kotlina. Težava kotline je, da se zrak ne meša. Klimatske spremembe nastajajo zaradi povečanja prometa, ki je posledica izgradnje visokih zgradb in vodenja šestpasovnic v mestno jedro. Visoke zgradbe pa še dodatno zapirajo prostor. Poleg tega je v mestnem jedru premalo zelenih površin. Sprašujem se, ali Ljubljana potrebuje dvakrat po 22 etaž poslovnih površin v samem mestnem jedru, ki je že tako ali tako zgoščeno. V gradnji 22 nadstropne stolpnice ne vidim nekega globljega pomena, kot samo kazanje prestiža, nekih presežkov in tako naprej. Bolje bi bilo, da bi se v mestnih jedrih gradilo nižje objekte. V predstavitvi tega projekta, sem pogrešal bolj celovito predstavitev rešitve prometne zagate. Dvakrat 22 etaž bo predstavljalo ogromno količino dodatnih vozil, dodatno migracijo v mestno jedro. Problem slovenskega urbanizma je, da najprej gradimo, zgoščujemo - soseske, poslovne centre, potem pa rešujemo prometne probleme. Potrebno bi bilo najprej proučiti in reševati prometno problematiko. Posebej, ker vemo, da se bo na tem območju še veliko gradilo - trgovski, potniški center, železniška postaja in še kaj. Težko verjamem, da se bodo ljudje hitro navadili uporabljati javni promet, še posebno LPP, ki dejansko ni kvaliteten. Predlagal bi, da se objekte nekoliko zmanjša. Ljubljana v tem trenutku ne potrebuje dvakrat po 22 nadstropij, predvsem, ker govorimo o poslovnih objektih.

#### **STALIŠČE:**

##### Pripomba se ne upošteva

V postopku priprave prostorskega akta je Ministrstvo za okolje in prostor presodilo, da v postopku ni potrebno pripraviti celovite presoje vplivov predvidenih posegov na okolje.

Ureditev večje zelene parkovne površine je predvidena v bližini – območje med železnico in Tivolsko cesto, od Dunajske ceste do Železniškega zdravstvenega doma ob Celovski cesti.

V oddaljenosti cca. 600 m je obstoječi park Tivoli. Na območju OPPN

se več dreves ne da predvideti, ker je območje obeh prostorskih enot skoraj v celoti podkleteno in ni raščenege terena. Raščen teren ostane ob predvidenem podaljšku Pražakove ulice, na katerem je v OPPN predvidena zasaditev dreves.

#### **26. PRIPOMBA: GOSPOD GREGOR ISTENIČ**

Vprašanje, ki se postavlja, je, kam vodi gradnja stolpnice. Kar naenkrat se bo vse gradilo do 22 nadstropij. Predlagal bi, da razmislimo, kakšno strukturo mesta hočemo in do katere višine bi radi prišli?

#### **STALIŠČE:**

##### Dodatna pojasnila.

Strateški prostorski načrt MOL predvideva v sklopu zasnove oblikovanja mesta, koncentracijo novih dominant na določenih, pomembnih lokacijah: vstopi v mesto (ob avtocestnem obroču), v lokalnih središčih ob vpadnicah, ob pomembnih funkcionalnih vozliščih, programskih žariščih, zaključkih dolgih pogledov ter, v primeru Bavarskega dvora – na vstopnih trgih v mestno središče.

#### **27. PRIPOMBA: GOSPOD PROF. DR. ANDREJ RUS**

Zanima me, ali je v Ljubljani določena maksimalna višina zgradb.

#### **ODGOVOR:**

##### Dodatna pojasnila.

Dopolnjeni osnutek občinskega prostorskega načrta določa usmeritve za višinske gabarite: v historičnem jedru ohranitev obstoječih višin, v mestnem središču maksimalno višino 35m, v območju širšega mestnega središča od notranjega cestnega obroča do višine 75 m.

#### **28. PRIPOMBA: GOSPOD BOŠTJAN CIZELJ**

Menim, da manjka kompromisa med pozidanimi in zelenimi površinami. In v letu 2008, ko urbanizem dosega neke nove trende, razsežnosti, ko imamo nove tehnologije, je najmanjši



problem narediti takšen kompromis. Visoke stolpnice ob največjih vpadnicah, še posebno v Ljubljani, iz okoljskega vidika še dodatno povečujejo smog. Zrak v Ljubljani, zaradi geografske lege, ne kroži, stolpnice pa še dodatno blokirajo pretočnost zraka. Zato je bolje, da naredimo ta kompromis, da se ozelenijo površine ob vpadnicah oziroma prometnih cestah, če so na obrobju tudi stolpnice.

#### **STALIŠČE:**

Pripomba se ne upošteva.

Ureditev večje zelene parkovne površine je predvidena v bližini – območje med železnico in Tivolsko cesto, od Dunajske ceste do Železniškega zdravstvenega doma ob Celovski cesti. V oddaljenosti cca. 600 m je obstoječi park Tivoli. Na območju OPPN se več dreves ne da predvideti, ker je območje obeh prostorskih enot skoraj v celoti podkleteno in ni raščenega terena. Raščen teren ostane ob predvidenem podaljšku Pražakove ulice, na katerem je v OPPN predvidena zasaditev dreves.

### **29. PRIPOMBA: GOSPOD PETER SUŠNIK**

Osredotočil bi se samo na en podatek v tem odloku in to je podatek v zvezi s parkirišči. Zaradi nivoja podtalnice ni možna izgradnja dodatnih kletnih etaž in s tem dovolj parkirišč. Eno izmed zelo zanimivih rastočih in razvijajočih se mest, ki slovi po tem, da ima izjemno uspešnega župana, je tudi mesto Chicago, ki ima nivo podtalnice še višji, kot je v Ljubljani. Pravzaprav v strogem centru kleti sploh ni mogoče narediti, ker jo takoj zalije voda. Kje so parkirišča? V prvih šestih etažah - nad zemljo. Od kod logika, da na Bavarskem dvoru, sredi Ljubljane, podtalnica preprečuje izgradnjo parkirišč, zato jih ne bo. V Chicagu vsak objekt, ki se ga na novo umešča v prostor, ne sme vplivati na okoliško prebivalstvo oziroma na okoliške objekte. To se pravi, ne sme biti generator dodatnega pritiska ljudi, zaradi tranzita, ali drugih potreb, na sosednje objekte. Reševanje problema parkiranja, kakor ga predlaga ta OPPN - da se bo zagotavljalo manjkajoča parkirišča v neposredni soseščini, se mi ne zdi ustrezno. Seveda je mogoče napisati, da se bodo ti problemi reševali tako, da se bodo sprejeli drugi ukrepi za zajezitev prometa v mestno središče. Ampak, potem je treba te ukrepe v odloku definirati in določiti, da se, do sprejema teh ukrepov na mestnem svetu, posegi, predvideni s tem odlokom, ne smejo realizirati. Absolutno sem proti sprejemu odloka, ki prelaga prometno breme tja, kjer je že zdaj prometno breme, zaradi tega, ker v zgodovini niso razmišljali o tem, kam avtomobile dati.

#### **STALIŠČE:**

Pripomba se ne upošteva.

Pri načrtovanju potrebnih parkirno garažnih mest v predlogu dokumenta so bile uporabljene usmeritve iz dopolnjenega osnutka Strateškega in izvedbenega prostorskega načrta. Le ta predvideva omejevanje osebnega avtomobilskega prometa v mestnem središču, urejanje P+R parkirišč na pomembnejših vstopnih točkah v mesto ter povečanje kapacitet in kakovosti javnega prevoza. Ne glede nato pa mora ponudnik storitve ali dejavnosti oziroma investitor v mestnem središču zagotavljati potrebna parkirna mesta po normativih. V skladu s strategijo mesta mora ponudnik storitev na svojem zemljišču zagotoviti polovico normativno določenih parkirnih mest. Za ostalo število oz. vrednost parkirnih mest, se parkiranje zagotavlja (parkirišča in PH) po ekonomskih cenah in na parkiriščih, ki jih v skladu s svojo politiko urejanja mirujočega prometa pripravi MOL na posameznih lokacijah znotraj in izven ožjega mestnega jedra. OPPN za območje Bavarskega dvora določa, da morajo investitorji del manjkajočih parkirnih mest zagotoviti s sofinanciranjem v predvideni parkirni hiši Kozolec, za vrednost preostalih manjkajočih parkirnih mest pa kriti sorazmerni del stroškov gradnje javnih parkirnih mest ali garaž. V ta namen, morajo investitorji z MOL skleniti posebno pogodbo, v kateri se opredeli stroške gradnje javnih parkirnih mest ali garaž.

### **30. PRIPOMBA: GOSPOD MIHAEL JARC**

Jaz bi najprej vprašal urbaniste, ali bi bil ta podrobni prostorski akt takšen, kakršnega imamo danes pred seboj, če bi bila železnica že pogobljena?

Omenil bi vprašanje maksimalne dopustne višine objektov, ki je nekje na 70 metrih - kot sta visoki stolpnici na Trgu republike (bivša Iskra in Ljubljanska banka). Ampak, pogledjte, se pravi, da se bo cel center v daljni bodočnosti zgostil na teh 72 metrih. Ljubljana ni primerna za te višine.

**STALIŠČE:**

Dodatna pojasnila.

Zaradi predvidene poglobitve železnice posegi, predvideni v OPPN ne bi bili drugačni. Strateški prostorski načrt MOL, ki je bil izhodišče za pripravo OPPN za Bavarski dvor, predvideva v sklopu zasnove oblikovanja mesta, koncentracijo novih dominant na določenih, pomembnih lokacijah: vstopi v mesto (ob avtocestnem obroču), v lokalnih središčih ob vpadnicah, ob pomembnih funkcionalnih vozliščih, programskih žariščih, zaključkih dolgih pogledov ter, v primeru Bavarskega dvora – na vstopnih trgih v mestno središče. Postavitev dominant v mestnem središču je predvidena le na obodu notranjega cestnega obroča, max. višine 75 m.

**31. PRIPOMBA: GOSPA PROF. DR. BOJANA BEOVIĆ**

Nenavadno se mi zdi, da se postavljajo vrata Ljubljane na tisti del, kjer živimo in čutimo središče Ljubljane. Vzdlž Titove ceste oziroma zdajšnje Dunajske, je cel niz poslovnih, visokih stavb, ki so že mesto Ljubljana. Mesto Ljubljana se, po našem dožemanju, začne že vsaj pri WTC. Tako, da moramo vprašati, kar se sigurno vprašujejo številni meščani. Ali je vhod res na Bavarskem dvoru?

**STALIŠČE:**

Dodatna pojasnila.

izhodišče za pripravo OPPN za Bavarski dvor je Strateški prostorski načrt MOL, ki predvideva v sklopu zasnove oblikovanja mesta, koncentracijo novih dominant na določenih, pomembnih lokacijah: vstopi v mesto (ob avtocestnem obroču), v lokalnih središčih ob vpadnicah, ob pomembnih funkcionalnih vozliščih, programskih žariščih, zaključkih dolgih pogledov ter, v primeru Bavarskega dvora – na vstopnih trgih v mestno središče.

**II. MNENJA IN SOGLASJA, PRIDOBLENA K OSNUTKU AKTA**

Na osnutek akta so bila pridobljena vsa pozitivna mnenja in soglasja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Osnutek akta je prejelo tudi Ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, ki je z odločbo št. 35409-226/2007 z dne 19. 10. 2007 odločilo, da v postopku priprave OPPN, celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.

**III. DOPOLNITEV AKTA OD DOPOLNJENEGA OSNUTKA DO PREDLOGA**

Na podlagi pripomb in mnenj oziroma soglasij je dopolnjeni osnutek akta dopolnjen, spremenjeno je besedilo odloka, usklajene so vse grafične priloge.

**IV. BESEDILO TISTIH DOLOČB DOPOLNJENEGA OSNUTKA ODLOKA, ZA KATERE SE PREDLAGAJO SPREMEMBE ALI DOPOLNITVE V PREDLOGU ODLOKA**

Novo besedilo v predlogu je označeno krepko, besedilo, ki je črtano, je prečrtano:

Na podlagi ~~56-61.~~ in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ..... seji dne ..... sprejel

## ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora

### I. UVODNE DOLOČBE

#### 1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN) za dele območij urejanja CO 2/1 Bavarski dvor, CO 2/2 Bavarski dvor, CO 2/7 KO-RA bar, CT 9 Slovenska cesta in CT 12 Tivolska cesta I, ki vsebuje:

- območje OPPN,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

#### 2. člen (prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, posege na obstoječih objektih, ureditev utrjenih površin, zelenih površin ter gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

#### 3. člen (sestavni deli OPPN)

#### Sestavni deli OPPN so:

##### I. Besedilo odloka

##### II. ~~Kartografski~~ **Grafični del** del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- |                                                                                  |          |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 2. Načrt namenske rabe prostora                                                  |          |
| 2.1 Izsek iz dolgoročnega plana                                                  | M 1:5000 |
| 2.2 Izsek iz srednjeročnega plana                                                | M 1:5000 |
| 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora                     | M 1:1000 |
| 3. Načrt območja z načrtom parcelacije                                           |          |
| 3.1 Katastrski načrt s prikazom območja OPPN                                     | M 1:1000 |
| 3.2 Geodetski načrt s prikazom območja OPPN                                      | M 1:500  |
| 3.3 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu         | M 1:500  |
| 3.4 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu          | M 1:500  |
| 3.5 Javne površine na katastrskem načrtu                                         | M 1:1000 |
| 3.6 Javne površine na geodetskem načrtu                                          | M 1:500  |
| 4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev |          |

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| 4.1 Ureditvena situacija – pritličje                        | M 1:500 |
| 4.2 Ureditvena situacija – tipična etaža                    | M 1:500 |
| 4.3 Ureditvena situacija – 1. klet                          | M 1:500 |
| 4.4 Ureditvena situacija – <del>2-4</del> tipična klet      | M 1:500 |
| 4.5 Značilni prerezi                                        | M 1:500 |
| 4.6 Zbirni načrt komunalne javne infrastrukture             | M 1:500 |
| 4.7 Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija | M 1:500 |
| 4.8 Načrt intervencijskih poti                              | M 1:500 |

#### 4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

7. izvleček iz strateškega prostorskega akta,
8. prikaz stanja v prostoru,
9. strokovne podlage,
10. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
11. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
12. povzetek za javnost.

#### 5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta ~~5746~~6375 v novembru 2007.

## II. OBMOČJE OPPN

#### 6. člen (območje OPPN)

##### 1. Obseg

Območje OPPN zajema dele območja urejanja CO 2/1, CO 2/2, CO 2/7, CT 9 in CT12 ter se delno nahaja v katastrski občini Ajdovščina in delno v katastrski občini Tabor.

Površina območja OPPN znaša 10.317m<sup>2</sup>.

Območje OPPN obsega zemljišča naslednjih parcelnih števil:

- v katastrski občini Ajdovščina: 2271/1, 2271/2, 2272, 2273, 2274/1, 2274/2, 2275, 2276/1, del 2276/2, 2280, del 2468, del 3255/1, del 3269, del 3274/1, ~~3274/2~~, 3311,
- v katastrski občini Tabor: 2149, del 2150/1, 2160/1, 2160/2, 2161/1, 2161/2, 2162/1, 2162/2, 2162/3, 2163, del 2168/1, del 3786, 3788.

##### 2. Meja

~~Opis meje~~Meja območja OPPN se prične na severozahodnem delu območja, v točki št. 1, ki se nahaja na parceli št. 3311, v katastrski občini Ajdovščina, od koder poteka proti severu do točke 2. Od točke 2 meja poteka proti vzhodu po parcelah št. 3255/1 in 3274, kjer sledi poteku roba Tivolske ceste do točke št. 119. Od točke št. 119 do točke št. 120 meja območja OPPN poteka preko Slovenske ceste, parcela št. 3274/1 v katastrski občini Ajdovščina. V nadaljevanju meja območja OPPN sledi poteku roba ceste Trg osvobodilne fronte po parceli št. 3274 v katastrski občini Ajdovščina in 2150/1 v katastrski občini Tabor do točke št. 128. V

točki 128 meja območja OPPN poteka proti jugu do točke št. 10. Od točke št. 10 do točke št. 18 meja območja OPPN poteka po zunanjih fasadah obstoječih objektov in po parceli št. 2168/1 ter po zahodnih mejah parcel št. 2166 in 2167. Meja območja OPPN v nadaljevanju poteka delno po zahodni meji in delno po južni meji parcele št. 2168/1 do točke št. 20. V točki št. 20 meja območja OPPN prečka Pražakovo ulico, parcela št. 3786, in poteka po vzhodni meji obstoječe rampe, parcela št. 3788, do točke št. 21. Od točke št. 21 do točke št. 22 meja območja OPPN prečka parcelo št. 2468, ki se nahaja v katastrski občini Ajdovščina, in od točke št. 22 do točke št. 24 poteka po severni meji parcele št. 2467 v katastrski občini Ajdovščina. V točki št. 24 meja območja OPPN obrne smer proti severu in pri tem poteka preko parcele št. 2468 v katastrski občini Ajdovščina in po parceli št. 3786, ki se nahaja v katastrski občini Tabor. Od točke št. 26 do točke št. 30 meja območja OPPN poteka proti zahodu po meji območja urejanja CO 2/2 in CO 2/1, in pri tem poteka po parceli št. 3786 in v nadaljevanju preko parcele št. 3274/1, Slovenska cesta, že v katastrski občini Ajdovščina in po južni meji parcele št. 3269. V točki št. 30 meja območja OPPN obrne smer in do izhodiščne točke št. 1 poteka proti severu, pri čemer delno prečka Dvoržakovo ulico, parcela št. 3269, in v nadaljevanju poteka po zahodni meji parcele št. 2274/2 do točke št. 34 in v nadaljevanju do točke št. 35 po zahodni meji parcele št. 2276/2, do točke št. 36, preko parcele št. 2276/2, in v nadaljevanju po zahodnih mejah parcel št. 2276/1, 2272, 2271/1 in preko parcele št. 2276/2 do točke št. 40. Od tu poteka meja OPPN proti vzhodu preko parcel št. 2271/2, 3311 v katastrski občini Ajdovščina do izhodiščne točke št. 1.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

Meja poteka območja OPPN je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in št. 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«.

### III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

#### 7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN se nahaja na stičišču notranjega mestnega obroča s severno vpadnico – Dunajsko cesto in kot tako predstavlja severni vstop v mestno središče. Pomen lokacije narekuje preiščljeno oblikovanje območja, uvedbo prostorskih dominant, namembnost objektov centralnih dejavnosti in javno rabo zunanjih površin območja.

Območje OPPN se navezuje na sosednja območja po obstoječih obodnih cestah, peš komunikacijah in kolesarskih poteh. Zaradi načrtovanih ureditev bo potrebna njihova rekonstrukcija.

Ureditev podaljška Pražakove ulice z ukinitvijo uvozno - izvozne klančine je predvidena tako, da z izvedbo priključka na Slovensko cesto omogoča uporabo podaljška Pražakove ulice tudi za motorni promet.

Primanjkljaj parkirnih mest za nove objekte, ki jih ni mogoče v celotnem številu urediti v območju OPPN, bo nadomeščen s predvideno uporabo obstoječih in predvidenih parkirnih hiš v sosednjih območjih (parkirne hiše Kozolec, parkirne hiše v okviru načrtovanega Potniškega centra Ljubljana). Zaradi bližine in dostopnosti javnega prometa (avtobusni promet, železnica) v območju OPPN in sosednjih območjih se pričakuje **predvideva** manjša uporaba osebnih vozil za dostop do objektov.

#### 8. člen

(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov,
- redna vzdrževalna dela,
- rekonstrukcije objektov,
- urejanje utrjenih zunanjih ~~zemljišč~~ **površin**,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture.

#### 9. člen

(namembnost znotraj območja OPPN)

Območje OPPN je namenjeno gradnji poslovnih objektov z javnim programom **in s stanovanji**.

Na območju OPPN so dopustne:

- trgovske dejavnosti,
- poslovne dejavnosti,
- ~~nastanitvene dejavnosti~~ **stanovanjska dejavnost** – poslovni apartmaji,
- storitvene dejavnosti,
- gostinske dejavnosti in
- kulturno - razvedrilne dejavnosti,
- **hotel**.

V kletnih etažah je dopustna ureditev parkirišč, tehničnih prostorov, skladišč in poslovnih prostorov za tehnično spremljavo objekta. V prostorski enoti P1 so v 1. kletni etaži obstoječega objekta dopustne tudi:

- trgovske dejavnosti,
- poslovne dejavnosti,
- storitvene dejavnosti,
- gostinske dejavnosti in
- kulturno - razvedrilne dejavnosti.

V pritličju je obvezen javni program.

Zgornje etaže so namenjene predvsem poslovnim dejavnostim, dopustne so tudi ostale navedene dejavnosti. ~~Nastanitvene~~ **Stanovanja** (poslovni apartmaji) ~~dejavnosti~~ **so dopustne** **dopustna v posamezni prostorski enoti** do max. ~~30~~ **50**% površin **nadstropnih etaž**.

Tehnične etaže so namenjene zgolj ureditvi tehničnih prostorov, ~~opravljanje dejavnosti in bivanje v tehničnih etažah ni dopustno~~.

#### 10. člen

(zazidalna zasnova)

Območje OPPN je razdeljeno na pet prostorskih enot: P1, P2, C1, C2 in C3.

~~Prostorski enoti~~ **V prostorskih enotah** P1 in P2 ~~sta osrednji prostorski enoti, kjer je~~ predvidena ohranitev obstoječega objekta, gradnja novih objektov, ureditev parkirnih površin pod objekti ter zunanja ureditev.

Prostorske enote C1, C2 in C3 so javne prometne površine.

Zunanje površine OPPN so urejene kot javne.

Dopustna je ureditev podzemnih povezav med prostorskima enotama P1 in P2, med prostorsko enoto P1 in območjem južno od Dvoržakove ulice ter prostorsko enoto P2 in območjem Potniškega centra Ljubljana.

#### PROSTORSKA ENOTA P1

V prostorski enoti P1 je predvidena ohranitev obstoječe stolpnice Tivolska cesta 50. Vzhodno od obstoječe stolpnice, ob Dvoržakovi ulici, je predvidena gradnja nove stolpnice.

Pod nivojem terena je v novi stolpnici predvidena ureditev parkirne hiše v ~~največ~~ **največjem možnem številu kletnih etaž, vendar ne manj od štirih etažah. Število oz. globina kletnih etaž bo določena na podlagi nivoja podtalnice in geomehanskega stanja terena.**

Dopustna je ureditev povezav nove stolpnice z obstoječo stolpnico Tivolska cesta 50. V kletnih etažah obstoječe stolpnice Tivolska cesta 50 je dopustna ureditev povezav z objektom Tivolska cesta 48.

#### PROSTORSKA ENOTA P2

Zahodno od obstoječega objekta Cigaletova ulica 15, ob podaljšku Pražakove ulice, je predvidena gradnja nove stolpnice.

Za pridobitev arhitekturne rešitve mora investitor izvesti natečaj. Arhitekturna rešitev mora upoštevati meje predvidenega objekta, prikazane v grafičnem delu odloka.

Pod nivojem terena je v novi stolpnici predvidena ureditev parkirne hiše v ~~največ~~ **največjem možnem številu kletnih etaž, vendar ne manj od petih etažah. Število oz. globina kletnih etaž bo določena na podlagi nivoja podtalnice in geomehanskega stanja terena.**

V kletnih etažah je predvidena ureditev dostopa do podzemnih etaž obstoječih objektov Cigaletova ulica 15 in Slovenska cesta 58. Z ureditvijo podzemne povezave z objektom na Slovenski cesti 58 se mora obstoječi uvoz v podzemne etaže objekta iz Pražakove ulice ukiniti.

#### PROSTORSKE ENOTE C1, C2 IN C3

Prostorska enota C1, ki ločuje prostorski enoti P1 in P2, obsega del Slovenske ceste in je namenjena motornemu in javnemu potniškemu prometu z ločenimi kolesarskimi in peščevimi hodniki.

Prostorska enota C2 obsega del Dvoržakove ulice in je namenjena motornemu prometu z ločenimi peščevimi hodniki.

Prostorska enota C3 obsega del Pražakove ulice in je namenjena dostopu motornih vozil do podzemnih parkirnih površin ter površinam za pešce. **Pražakovo ulico je dopustno priključiti na Slovensko cesto po sistemu priključevanja desno-desno.**

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.1 »Ureditvena situacija – pritličje«, št. 4.2 »Ureditvena situacija – tipična etaža«, št. 4.3 »Ureditvena situacija – 1. klet«, št. 4.4 »Ureditvena situacija – ~~2-4~~ **tipična** klet« in št. 4.5 »Značilni prerezi«.



# 11. člen (pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

V območju OPPN je dovoljena postavitve naslednjih enostavnih objektov:

- začasni objekti:
  - začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi: sezonski gostinski vrtovi brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij, **podestov** in ograj;
  - začasni objekti, namenjeni prireditvam: oder z nadstreškom in prodajni ali reklamni kiosk;
- ~~– spominska obeležja;~~
- ~~– urbana oprema.~~
- **javni spomeniki;**
- **skulpture in druge prostorske instalacije,**
- **vodnjaki in okrasni bazeni.**

Pogoji za gradnjo pomožnih infrastrukturnih objektov so opredeljeni v 23. členu tega odloka.

Ostalih enostavnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

# 12. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

## PROSTORSKA ENOTA P1

Stavbna masa objekta je členjena. Vzhodni del objekta od tretje etaže konzolno previseva proti Slovenski cesti.

Fasada objekta je iz ravnih ploskev, brez izrazitih detajlov.

Strehe so lahko ravne ali pod blagim naklonom, v terasnem delu pohodne. Na ravnih delih streh so dopustne ograje in parapeti.

Na strehah je dopustna postavitve oblikovno ustrezno zastrtih tehničnih naprav, ~~satelitskih~~ anten ter antenskih drogov.

## PROSTORSKA ENOTA P2

Objekt je sestavljen iz dveh volumnov: stolpnice in nizkega dela – baze. Del severne fasade stolpnice je dopustno podaljšati za max. 4,3 m izven linije južne fasade objekta Cigaletova ulica 15, pri čemer pa mora vsaj 30 % fasade predvidene stolpnice ostati na tej liniji.

Oblikovanje objekta bo določeno z natečajno rešitvijo, ki mora biti ~~oblikovno usklajena~~ **po izrazu skladna** z objektoma v prostorski enoti P1.

# 13. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

~~Ploščadi in klančine morajo biti tlakovane, od obodnih peš površin omejene z robniki oz. oznakami v tlaku, ustrezno višinsko regulirane in primerno osvetljene. Tlakovanje mora biti izvedeno s kakovostnim materialom. Zunanje površine v nivoju pritličja se oblikuje z elementi javnega trga.~~



Zunanje površine je dopustno opremiti z ~~osnovno~~-mikrourbano opremo. **V projektu zunanje ureditve je potrebno celotno oblikovati in določiti mikrolokacije naslednjih elementov:**

- klopi, korita za rože, smetnjaki ipd. ~~).~~,
- **površine za oglaševanje (npr. plakatne stebre, samostoječe svetlobne table ipd.) in jih umestiti na sprejemljive mikrolokacije v skladu z rabo, predvideno ureditvijo in ostalimi predpisi,**
- **drogovi za zastave,**
- **stojala za kolesa (pokrita in nepokrita).**

Elementi mikrourbane ureditve morajo biti oblikovani enotno za celotno območje OPPN.

Vse ureditve morajo ~~omogočiti dostop~~**biti dostopne oziroma uporabne za** funkcionalno ~~oviranim ljudem~~**ovirane ljudi v skladu z veljavnimi predpisi.**

Prezračevanje podzemnih etaž je predvideno na nivoju terena, objekti prezračevanja morajo biti postavljeni čim bolj neopazno, oblikovno morajo biti usklajeni z zunanjo ureditvijo, obravnavani kot sestavni del celovite oblikovalske rešitve **parterja**.

#### PROSTORSKA ENOTA P1

Zunanja ureditev obsega površino med predvidenim objektom in obstoječima objektoma Tivolska cesta 48 in Tivolska cesta 50. Površino se oblikuje kot enotno ploščad. Tlak mora biti enovite barve in brez izrazitega vzorca, ~~tako da ne postavlja hierarhije smeri dostopa.~~ Višinske razlike na ploščadi je potrebno tlakovati tako, da se različni nivoji na stikih tudi ~~vizuelno~~**vizualno** ločijo.

Dopustna je ureditev pokritega zunanjega vrta h gostinskemu lokalu na severni strani predvidenega objekta. **Površine pokritega zunanjega vrta se ne smejo zapirati in omejiti.**

Glavni vhod v objekt je predviden na vzhodni strani. Iz Dvoržakove ulice je urejen dostop in dovoz v kletne etaže objekta.

#### PROSTORSKA ENOTA P2

Zunanja ureditev na območju prostorske enote P2 ~~se deli na~~**obsega** površine neposredno ob križišču med Slovensko cesto in Trgom OF ter površine **med predvidenim objektom in objektoma Pošte in Telekomu. Na južni strani se stikajo z zunanjimi površinami v prostorski enoti C3**, ob izteku Pražakove ulice. **Oblikovati jih je treba kot enotno ploščad.**

~~Površine ob križišču so povezane s parterjem ob objektu Gigaletova ulica 15 in se delno pokrite.~~

~~Ob izteku Pražakove ulice se ob vhodu v objekt oblikuje ploščad z drevoredom, ki vizualno povezuje Dvoržakovo ulico in Pražakovo ulico.~~

#### PROSTORSKA ENOTA C3

**Prostorska enota C3 bo oblikovana kot ploščad. Tlakovanje mora biti enako kot v prostorski enoti P2, tako da ploščadi skupaj tvorita enotno površino. Vozišče podaljška Pražakove ulice je treba označiti z drugačnim tlakovanjem oz. z oznakami v tlaku. Ob podaljšku Pražakove ulice je treba na obeh straneh vozišča zasaditi drevored.**

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1 »Ureditvena situacija – pritličje«.

#### 14. člen (lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

##### 1. Tlorisni gabariti

###### PROSTORSKA ENOTA P1

Tlorisna zasnova objekta je nepravilne oblike. Tlorisne dimenzije objekta se spreminjajo po etažah.

Tlorisne dimenzije pritličja so: 34,0 m x 22,0 m.

Tlorisne dimenzije tipične etaže so: 36,0 m na zahodni in 34,0 m na vzhodni strani x 24,5 m na južni in 24,0 m na severni strani.

Tlorisne dimenzije kleti so: 59,0 m x 31,0 m.

###### PROSTORSKA ENOTA P2

Tlorisna zasnova objekta je nepravilne oblike. Tlorisne dimenzije objekta se spreminjajo po etažah.

Tlorisne dimenzije pritličja baze so: 57,0 m x 26,0 m na južni in 18,8 m na severni strani.

Tlorisne dimenzije nadstropij baze so: 57,0 m x 29,0 m na južni in 20,5 m na severni strani.

Tlorisne dimenzije tipične etaže stolpnice so: 301,95 m x 26,0 m.

Tlorisne dimenzije kleti so: 66,0 m x 43,0 m.

##### 2. Višinski gabariti

Višina stolpnice je 72 m. Ta omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave.

V pritličju objektov je dopustna ureditev medetaže.

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest: 297,90 – 298,60 nvm.

###### PROSTORSKA ENOTA P1

Kleti: ~~4~~ **minimalno** 4K

Stolpnica: do P+22+tehnična etaža

Tehnična etaža je lahko max. višine 4,8 m.

Izhodiščna kota je 298,60 nmv.

###### PROSTORSKA ENOTA P2

Kleti: ~~4~~ **minimalno** 5K

Baza: P + 2

Stolpnica: do P+22+tehnična etaža

Tehnična etaža je lahko max. višine 4,8 m.

Izhodiščna kota je 298,20 nmv.

Idejne višinske kote terena so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.1 »Ureditvena situacija – pritličje« in 4.7 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija«.

### 3. Kapacitete območja

Površina območja OPPN: 10.317 m<sup>2</sup>.

#### PROSTORSKA ENOTA P1

Površina prostorske enote: 3.302 m<sup>2</sup>.

BTP nad nivojem terena novogradnje: max. 17.300 m<sup>2</sup>.

BTP kletnih etaž novogradnje: ~~max.~~ 6.200 m<sup>2</sup>.

#### PROSTORSKA ENOTA P2

Površina prostorske enote: 2.996 m<sup>2</sup>.

BTP nad nivojem terena: max. 21.500 m<sup>2</sup>.

BTP kletnih etaž: ~~max.~~ 15.000 m<sup>2</sup>.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1 »Ureditvena situacija – pritličje«, št. 4.2 »Ureditvena situacija – tipična etaža«, št. 4.3 »Ureditvena situacija – 1. klet«, št. ~~34.4~~ » Ureditvena situacija – ~~2-4~~**tipična** klet« ter št. 4.5 »Značilni prerezi«.

#### 15. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

V območju prostorske enote P1 so na obstoječi stolpnici dopustna vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova objekta. Fasadni plašč stolpnice je dopustno obnoviti enotno za cel objekt.

Na Mednarodni telefonski centrali, ki stoji na jugovzhodnem delu križišča Slovenske ceste in Trga osvobodilne fronte ter povezuje pošto palačo – objekt Trg osvobodilne fronte 16 in stolpnico pošte - objekt Cigaletova ulica 15, so dopustna vzdrževalna dela v skladu s pogoji Zavoda za ~~varovanje~~**varstvo** kulturne dediščine Slovenije.

### IV. NAČRT PARCELACIJE

#### 16. člen

(načrt parcelacije)

Gradbena parcela predvidenega objekta GP1 v prostorski enoti P1 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Ajdovščina: del 2274/1, 2275, del 3255/1, del 3269, del 3274/**1**, del **3274/2**, del 3311.

Površina GP1 znaša 1624 m<sup>2</sup>.

Gradbena parcela predvidenega objekta GP2 v prostorski enoti P2 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Tabor: del 2161/1, 2161/2, del 2162/1, del 2162/2, 2162/3, 2163.

Površina GP2 znaša 2185 m<sup>2</sup>.

Gradbena parcela obstoječega objekta GP3 v prostorski enoti P1 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Ajdovščina: 2271/1, del 2271/2, 2272, 2273, del 2274/2, 2276/1, del 2276/2, 2280, del 3311.

Površina GP3 znaša 1686 m<sup>2</sup>.

Del gradbene parcele objekta Telekom GP4 v prostorski enoti P2 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Tabor: del 2160/1, 2160/2, del 2168/1.

Površina GP4 znaša 811 m<sup>2</sup>.

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so priloga OPPN.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu« in 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu«

#### 17. člen (javne površine)

##### 1. Površine, namenjene javnemu dobru

Površine, namenjene javnemu dobru, so površine prostorskih enot C1, C2 in C3 in obsegajo zemljišča parcelnih številk:

- v katastrski občini Ajdovščina: del ~~2271/2, del~~ 2274/1, del 2274/2, del ~~2276/2~~ **22468**, del 3255/1, del 3269, del 3274/**1**, **del 3274/2**, del 3311;
- v katastrski občini Tabor: 2149, del 2150/1, del 2160/1, del 2161/1, del 2162/2, del 2162/1, del 3786, 3788.

Površine, namenjene javnemu dobru, znašajo ~~39384~~ **2293** m<sup>2</sup>.

Površine C1-5 in C1-6 v prostorski enoti C1 so površine, namenjene javnemu dobru, na katerih je pod nivojem terena dopustno urediti kletne etaže. **Za omenjene površine je treba zagotoviti lastniški prenos v last Mestne občine Ljubljana.**

Površina C1-5 obsega del zemljišča s parcelno številko 3274/**2**, v katastrski občini Ajdovščina.

Površina znaša 21 m<sup>2</sup>.

Površina C1-6 obsega del zemljišča s parcelno številko 3274/**2**, v katastrski občini Ajdovščina.

Površina znaša 23 m<sup>2</sup>.

##### 2. Površine, namenjene javni rabi

Zunanje površine v prostorskih enotah P1 ter P2 se namenijo javni rabi in obsegajo zemljišča parcelnih številk:

- k.o. Ajdovščina: 2271/1, del 2271/2, 2272, del 2274/1, del 2274/2, 2275, 2276/1, del 2276/2, del 2280, del ~~24683274/2~~, del 3311, ~~del 3269~~;
- k.o. Tabor: 2160/1, 2160/2, del 2161/1, 2161/2, del 2162/1, del 2162/2, 2162/3, del 2163, del 2168/1.

Površina, namenjena javni rabi, znaša 3350 m<sup>2</sup>.

Javne površine in površine, namenjene javnemu dobru, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.5 »Javne površine na katastrskem načrtu« in 3.6 »Javne površine na geodetskem načrtu«.

## V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 18. člen (etapnost gradnje)

Posegi v območju OPPN se lahko izvajajo etapno, po posameznih prostorskih enotah.

## VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

### 19. člen (rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

V območju OPPN so evidentirane enote kulturne dediščine, ki so vpisane v Register nepremične kulturne dediščine in za njih veljajo naslednji pogoji:

Enota 329 Ljubljana - Arheološko najdišče Ljubljana:

- ~~izkop gradbene jame mora potekati pod nadzorom arheologa – konservatorja Zavoda za varovanje kulturne dediščine Slovenije, OE Ljubljana.~~
- **območje je razglašeno za arheološki spomenik (Odlok o razglasitvi arheološkega kompleksa v ljubljanskih občinah za kulturni in zgodovinski spomenik; Ur. list SRS št. 46/1990),**
- **kjer območje še ni prizadeto z gradnjo, bo potrebno opraviti predhodna arheološka izkopavanja.**

Enota 328 Ljubljana - Mestno jedro:

- na vzhodnem delu območja obravnave je dopustno zasnovati objekt, ki bo razmeroma enakega višinskega gabarita kot objekt na zahodni strani (arh. Mihelič) tako, da bo ustvarjen vhod - portal v mesto s poudarki.

Enota 14296 Ljubljana - Mednarodna avtomatska centrala:

- v stavbno dediščino se lahko posega z vzdrževalnimi deli v skladu s pogoji Zavoda za varovanje kulturne dediščine Slovenije.

## VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

### 20. člen (rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave)

#### 1. Splošno

V času gradnje in uporabe je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjše obremenitve okolja.

## 2. Varstvo vode in podzemne vode

Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, in sicer v širšem območju z manj strogim vodovarstvenim režimom z oznako VVO III. Pri načrtovanju je treba upoštevati omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04 in 7/06).

Objekti morajo biti grajeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če se transmisivnost na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %, je gradnja izjemoma dovoljena tudi pod to koto.

V času gradnje je nujno predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi.

Vozne in parkirne površine je treba ustrezno vodotesno utrditi in opremiti z lovilci olj. Na robovih je treba postaviti betonske ali kamnite robnike.

## 3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka je predviden na nivoju terena.

Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka je treba speljati tako, da ne ogroža sosednjih objektov.

Med gradnjo je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

## 4. Varstvo pred hrupom

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena je treba ustrezno speljati na zunanje površine - na mesta, kjer se ljudje ne zadržujejo, in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena je treba speljati tako, da ne ogroža sosednjih objektov, in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Fasade objektov morajo zagotavljati ustrezno protihrupno zaščito.

## 5. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna mesta za odpadke so v kletni etaži v sklopu objektov. Odjemna mesta so na nivoju terena.

Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času gradnje, je treba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdelati načrt ravnanja z odpadki.

## VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

### 21. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)

## 1. Splošno

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je treba v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelati študijo požarne varnosti.

## 2. Intervencijske poti in površine

Do obstoječih in novih objektov je treba dostope in površine za delovanje intervencijskih vozil projektirati v skladu z veljavnimi standardi.

Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča).

Intervencijske poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti projektirane na 10 ton osne obremenitve.

Za reševalna, policijska in vozila varnostnih služb mora biti zagotovljen dostop do posameznega vhoda v objekt preko obodnih cest, intervencijskih poti in peščevih površin.

Dostop intervencijskih vozil do prostorske enote P1 je predviden s Slovenske ceste. Dostop intervencijskih vozil do prostorske enote P2 je predviden s Pražakove ulice.

## 3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s talnimi hidranti. Za zagotavljanje požarne varnosti je predvidena obstoječa hidrantna mreža. Če iz požarnih elaboratov izhaja, da je za zagotavljanje požarne varnosti treba namestiti na javno vodovodno omrežje dodatne hidrante, se le te izvede skladno s pogoji upravljavca JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.7. »Zbirni načrt komunalne javne infrastrukture« in št. 4.8. »Načrt intervencijskih poti«.

## IX. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

### 22. člen (pogoji za prometno urejanje)

#### 1. Splošni pogoji

V območju OPPN so dovoljeni posegi na objektih prometne infrastrukture in javnega dobra. Dovoljeni so gradbeni posegi v suterenu ob pogoju predhodne uskladitve z upravljavci javne prometne in komunalne infrastrukture.

Vse prometne površine in vozne intervencijske površine so utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska. Površine vozišč so asfaltirane, intervencijske površine, ki niso namenjene motornemu prometu, so tlakovane.

Glavni dostopi do objektov, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in ostale površine in objekti morajo biti urejeni tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

## 2. Motorni promet

### PROSTORSKA ENOTA C1

Prostorska enota C1, ki obsega del Slovenske ceste, je namenjena motornemu in javnemu potniškemu prometu z ločenimi kolesarskimi stezami in peščevimi hodniki.

### PROSTORSKA ENOTA C2

Ob severnem robu Dvoržakove ulice se ukine poseben pas za desno zavijanje v garaže objekta Tivolska cesta 48.

Klančina do podzemne garaže predvidenega objekta bo urejena v objektu. Pred uvozom v garaže je treba urediti prehod za pešce. Prehod za pešce pred uvozom v garaže objekta Tivolska cesta 48 bo prestavljen proti vozišču za širino ukinjenega pasu za desne zavijalce.

### PROSTORSKA ENOTA C3

Pražakovo ulico se podaljša do Slovenske ceste z voziščem širine min. 5,5 m in uredi priključek po sistemu priključevanja desno - desno. Do dokončne ureditve priključka ~~je dopustno izvesti~~ **se za motorni promet uporablja** le vzhodni del nove ceste, **kot dovoz** do uvoza v garažo, ~~ostali, zahodni del pa tlakovati kot ploščad.~~

Klančina do podzemnih etaž predvidene stolpnice bo urejena v objektu. Pred uvozom v garaže objekta je potrebno urediti prehod za pešce.

Ob vzpostavitvi podzemne povezave med predvidenim objektom in objektom na Slovenski cesti 58, se mora obstoječa pokrita klančina na Pražakovi ulici ukiniti.

Obstoječi dovoz zahodno od objekta Pražakova ulica 3 in klančina do kletne etaže objekta Cigaletova ulica 15 se ukine. Dovož do kletne etaže objekta Cigaletova ulica 15 je predviden preko prve kletne etaže novega objekta.

## 3. Mirujoči promet

Parkirna mesta na območju OPPN je treba urediti v kletnih etažah predvidenih objektov. Parkiranje na nivoju terena ni dopustno.

Za invalide je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest skladno s pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabo objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

Za potrebe novih objektov je treba zagotoviti naslednje parkirne kapacitete:

- poslovni prostori 1 parkirno mesto / 40 m<sup>2</sup> ~~nete~~ **netto** poslovnih površin,
- **stanovanja** **2 parkirni mesti / stanovanje,**
- gostinski lokali 1 parkirno mesto / 4 sedeže,
- trgovski lokali 1 parkirno mesto / 50 m<sup>2</sup> bruto trgovskih površin,
- **hotel** **1 parkirno mesto / 3 sobe.**



Za potrebe mirujočega prometa ~~investitorji zagotovijo~~ **je treba zagotoviti** maksimalno možno število parkirnih mest v območju OPPN, ~~manjkajoča~~. **Manjkajoča** parkirna mesta morajo **investitorji** zagotoviti **delno** v predvideni parkirni hiši Kozolec, **za preostala manjkajoča parkirna mesta pa kriti sorazmerni del stroškov gradnje javnih parkirnih mest ali garaž v oddaljenosti praviloma do 200 m**. Do izgradnje parkirne hiše Kozolec morajo investitorji manjkajoča parkirna mesta zagotoviti v drugih parkirnih hišah mestnega središča s pogodbo.

#### PROSTORSKA ENOTA P1

V kletnih etažah novega objekta se uredi garažo v največ štirih etažah.

V novem objektu je dopustno urediti podzemne povezave z obstoječimi objekti na Dvoržakovi ulici 3 in Tivolski cesti 50. V objektu na Tivolski cesti 50 je dopustno urediti podzemno povezavo z objektom na Tivolski cesti 48.

#### PROSTORSKA ENOTA P2

V kletnih etažah novega objekta se uredi garažo v največ petih etažah. Vsa obstoječa parkirna mesta na nivoju terena v prostorski enoti C3 se ukinejo.

V novem objektu je dopustno urediti podzemne povezave z obstoječima objektoma na Cigaletovi ulici 15 in Slovenski cesti 58.

#### 4. Kolesarski in peš promet

##### PROSTORSKA ENOTA C1

Ob rekonstruiranem zahodnem robu vozišča Slovenske ceste je treba zagotoviti skupno minimalno 4 m za kolesarsko stezo in hodnik za pešce. Ob vzhodnem robu vozišča Slovenske ceste je treba zagotoviti skupno minimalno 4 m, v križišču s cesto Trg Osvobodilne fronte pa 6 m za kolesarsko stezo in hodnik za pešce.

##### PROSTORSKA ENOTA C2

Kolesarski promet se odvija na vozišču.

Širina hodnika za pešce ob Dvoržakovi ulici mora biti 1,8 m.

##### PROSTORSKA ENOTA C3

Kolesarski promet se odvija na vozišču dovozne ceste in po površinah za pešce.

#### 5. Dovoz komunalnih in dostavnih vozil

##### PROSTORSKA ENOTA P1

Odvoz komunalnih odpadkov bo urejen po Dvoržakovi ulici.

Dostava za novi objekt je predvidena z manjšimi dostavnimi – kombiniranimi vozili, v prvi kletni etaži.

##### PROSTORSKA ENOTA P2

Odvoz komunalnih odpadkov bo urejen po dovozni cesti v podaljšku Pražakove ulice. Predvidene manipulacijske površine pred uvozom v kletno etažo in površina ob jugovzhodnem robu objekta bodo omogočale obračanje komunalnih vozil do dolžine 10 m.

Dostava za novi objekt je predvidena z manjšimi dostavnimi vozili višine do največ 2,30 m, v prvi kletni etaži.

## 6. Idejna višinska regulacija

Višine zunanje ureditve znotraj in na robu prostorskih enot P1 in P2 se navežejo na višine obstoječih utrjenih površin.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija«.

## 23. člen (pogoji za komunalno in energetska urejanje)

### 1. Splošni pogoji

Širše območje predvidene gradnje je opremljeno z javno komunalno in energetska infrastrukturo, ki poteka po javnih prometnih površinah. Po delu Tivolske ceste in Slovenske ceste poteka komunalni kolektor, v katerem so razvodi javne vročevodne, vodovodne in elektro ter telekomunikacijske infrastrukture. Kanalski sistem na območju je zasnovan v mešanem sistemu. Javne površine so opremljene z javno razsvetljavo. Območje je opremljeno s plinovodnim omrežjem.

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture v območju OPPN so:

- novi objekti v območju morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno in energetska infrastrukturno omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno in elektroenergetska omrežje. Poleg tega so lahko objekti priključeni še na plinovodno in telekomunikacijska omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov, pri čemer je treba upoštevati prioriteto priključevanje na komunalno in energetska infrastrukturo, ki poteka v obstoječih komunalnih kolektorjih na območju.
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo potekati tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, **upravljavec ter dati služnost upravljavcu** posameznega komunalnega voda ~~pa mora za to od lastnika pridobiti služnost~~;
- trase komunalnih in energetske objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno,
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi racionalnejše izrabe prostora,
- dopustne so delne inčasne 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;
- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v ureditvenem območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi možnostmi ob upoštevanju veljavnih predpisov,

- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih linijskih komunalnih vodov in naprav, če jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku.
- dovoljena je gradnja in ureditve naslednjih pomožnih infrastrukturnih objektov:
  - pomožnih energetskega objekti, razen tipskega zaboja za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin,
  - ~~– pomožni telekomunikacijski objekti, razen baznih postaj,~~
  - pomožni komunalni objekti, razen objekta s hidroformno postajo oziroma prečrpališčem, tipske **oz. montažne** greznice, ~~tipske male komunalne~~ čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja,
  - **pomožni objekti za spremljanje stanja okolja.**
- **dopušča se uporaba alternativnih virov za energetske oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.**

## 2. Vodovod

Oskrba predvidenih objektov s pitno in sanitarno vodo se zagotavlja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja, ki je del centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana in poteka v obstoječi kolektorski mreži in javnih prometnih površinah.

Požarna voda se zagotavlja iz javnega vodovodnega omrežja.

### **Prostorska enota C3**

**Na podlagi izbrane natečajne rešitve, ki vključuje prometno ureditev v območju C3 bo potrebno izdelati projektno nalogo za ureditev javnega vodovoda in priključkov za prostorsko enoto P2. Projektno nalogo bo potrebno naročiti pri JP Vodovod Kanalizacija**

### **Prostorska P1 in P2**

**V primeru realizacije podzemnih prostorskih povezav med P1 in P2 in med P1 in območjem južno od Dvoržakove ulice je potrebo pred posegom naročiti in izdelati projektno nalogo za ureditev javnega vodovoda in priključkov.**

**Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je potrebno zaprositi za soglasje za priključitev posameznih objektov.**

## 3. Kanalizacija

Javno kanalizacijsko omrežje na širšem obravnavanem območju je zgrajeno v mešanem sistemu, odpadne vode pa se prek centralnega kanalizacijskega sistema odvaža na Centralno čistilno napravo Zalog. Odpadna komunalna in padavinska voda iz ureditvenega območja OPPN se odvaža v mešanem sistemu in je navezana na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki poteka po obodnih cestah, in sicer po Trgu OF, Slovenski cesti, Tivolski cesti, Dvoržakovi ulici in Cigaletovi ulici.

Priključevanje objektov se za nadzemne etaže izvede z direktnim priključkom. Odtoki iz kleti se izvedejo preko črpališč.

Upoštevati je treba vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki ter Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 14/06, 59/07).

### **Prostorska enota C3**

**Na podlagi izbrane natečajne rešitve, ki vključuje prometno ureditev v območju C3 bo potrebno izdelati projektno nalogo za ureditev javne kanalizacije in priključkov za prostorsko enoto P2. Projektno nalogo bo potrebno naročiti pri JP Vodovod Kanalizacija**

#### **Prostorska P1 in P2**

**V primeru realizacije podzemnih prostorskih povezav med P1 in P2 in med P1 in območjem južno od Dvoržakove ulice je potrebno pred posegom naročiti in izdelati projektno nalogo za ureditev javne kanalizacije in priključkov.**

**Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je potrebno zaprositi za soglasje za priključitev posameznih objektov.**

#### **4. Plinovod**

Predvidene in obstoječe objekte na območju OPPN se priključuje na plinovodni sistem zemeljskega plina za potrebe kuhanja in tehnologije. Obstoječi objekti, ki so že priključeni na plinovodno omrežje in uporabljajo zemeljski plin tudi za ogrevanje in pripravo tople sanitarne vode, lahko še naprej uporabljajo zemeljski plin tudi v te namene, ali pa se priključijo na vročevodno omrežje.

Plinovod PE 160 mm, ki poteka v Dvoržakovi ulici in Cigaletovi ulici, in plinovod PE 225, ki poteka po Trgu OF, sta obstoječa plinovoda, na katera se po potrebi navezujejo predvideni objekti.

Plinovodni priključek se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo, ki bo locirana ob objektu.

#### **5. Vročevod**

Območje OPPN se nahaja na vplivnem območju oskrbe sistema daljinskega ogrevanja. Za potrebe ogrevanja in pripravo tople sanitarne vode se nove objekte na območju OPPN obvezno priključi na vročevodno omrežje. Obstoječi objekti na območju OPPN se lahko priključijo na vročevodno omrežje, vendar priključitev ni obvezna.

Razvod glavnega vročevodnega omrežja v območju OPPN je izveden v obstoječem komunalnem kolektorju. Priključevanje novih objektov se izvede preko priključnih vročevodnih odcepov iz kolektorske mreže.

Stavbe se priključujejo preko toplotnih postaj, ki se izvedejo ločeno za ~~stanovanjske in poslovne objekte oziroma ločeno za~~ stanovanjski in poslovni del stavb. Za vsak objekt je predvidena samostojna toplotna postaja za ogrevanje.

Načrtovane trasne poteke in dimenzije priključnega omrežja znotraj ureditvenega območja kot tudi lociranje predvidenih toplotnih postaj je možno deloma prilagajati faznosti gradnje ali arhitekturnim rešitvam kletne ureditve.

#### **6. Elektroenergetsko omrežje**

Območje OPPN se z električno energijo oskrbuje preko distribucijskega elektroenergetskega omrežja.

Za oskrbo z električno energijo se uporabi obstoječo elektroenergetsko infrastrukturo in kolektorsko mrežo.

Elektroenergetsko omrežje se izvede v skladu ~~s podatki in pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja Elektro Ljubljana d.d.~~ **idejno rešitvijo št. 29/08 »EE napajanje za območje urejanja CO 2/1 in CO 2/2 – Bavarski dvor - Severna vrata«, izdelane maj 2008.**

#### 7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Za priključitev novih objektov na TK omrežje je treba izvesti novo TK kabelsko povezavo, ki se bo navezala na obstoječe TK omrežje v kolektorski mreži, ki poteka po Tivolski cesti in Slovenski cesti.

#### 8. Javna razsvetljava

Vse površine, namenjene javnemu dobru, se razsvetli s sistemom javne razsvetljave.

Razsvetljava površin v javni rabi ob novih objektih je internega značaja.

Novo javno razsvetljavo se izvede ob Slovenski cesti, na Tivolski cesti in Trgu OF pa se jo smiselno prilagodi.

Razsvetljava mora ustrezati zahtevam, podanim v priporočilih SDR PR 5/2 ter smernicam glede varovanja okolja v smislu preprečevanja vsiljene svetlobe.

Komunalna in energetska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta 4.6 »Zbirni načrt komunalne javne infrastrukture«.

### X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

#### 24. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške.

Za izvedbo načrtovane prostorske ureditve v delu kletnih etaž pod Slovensko cesto, ki posega na površine javnega dobra, se zaradi prepovedi pravnega prometa grajenega javnega dobra lahko sklene pogodba o ustanovitvi stavbne pravice ali druge pogodbe, ki omogoča gradnjo, investitor pa je dolžan, brez finančnih in drugih pogojev, dopustiti javno rabo površin na terenu okoli predvidenih objektov, ki sicer pripadajo gradbenim parcelam objektov. V postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja je investitor dolžan z Mestno občino Ljubljana, skladno s predpisi o graditvi objektov in urejanju prostora, skleniti potrebne pravne akte, na podlagi katerih bo mogoče urediti pravni in zemljiškoknjižni status nepremičnin, ki so v območju predvidenih posegov in so namenjene splošni rabi.

**Investitorji na območju prostorskih enot P1 in P2 in Mestna občina Ljubljana sklenejo posebno pogodbo, v kateri se opredeli obveznosti, ki se nanašajo na manjkajoča parkirna mesta iz 22. člena tega odloka.**

#### 25. člen

(pogodba o opremljanju)

Za obravnavano območje je sprejet Odlok o programu opremljanja za gradnjo na območju Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. ~~68/07~~), ~~na podlagi katerega je izvedena komunalna in~~

~~energetska infrastruktura, ki omogoča neposredno priključevanje objektov na območju prostorskih enot P1 in P2.68/07; v nadaljevanju program opremljanja)~~

Investitorji na območju prostorske enote P1 in P2 in Mestna občina Ljubljana, v skladu s programom opremljanja, sklenejo pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorjev pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitorji morajo, skladno s pogodbo, urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetsko infrastrukturo, ter jih **brezplačno** predati v upravljanje Mestni občini Ljubljana.

## **26.člen**

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

### 5. Tlorisni gabariti objektov

Odstopanja so lahko do + 1,00 m, razen v prostorski enoti P2 ob Slovenski cesti in Pražakovi ulici. Odstopanja so dopustna tudi navzdol.

Izven predvidenih mej novih objektov lahko segajo le nadstreški nad vhodi in oblikovni poudarki posamezne fasade, ki ne presegajo 5 % tlorisne površine.

Meja kleti v prostorski enoti P2 lahko sega do obstoječih objektov Cigaletova ulica 15 in Pražakova ulica 3.

### 6. Višinski gabariti

Odstopanja so lahko  $\pm 1,50$  m.

### 7. Višinska regulacija terena

Višinska regulacija terena se lahko prilagaja projektnim rešitvam prometne in komunalne infrastrukture in rešitvam arhitekture.

Dovoljene so spremembe pozicij in število požarnih izhodov iz kletnih etaž.

### 8. Komunalni vodi, objekti in naprave

Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

## **XI. ~~KONČNE DOLOČBE~~ USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN**

## **27.člen**

(usmeritve za določitev meril in pogojev po ~~uveljavitvi~~**prenehanju** veljavnosti OPPN)

**Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev oziroma po prenehanju veljavnosti OPPN so v območju OPPN dopustna redna in investicijsko vzdrževalna dela, rekonstrukcije objektov, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objekta in konstrukcijska zasnova objekta, ter spremembe namembnosti skladno z določbami 9. člena tega odloka. Fasadne plašče objektov je dopustno obnoviti enotno za cel objekt.**

## **XII. KONČNE DOLOČBE**

**28.člen**  
**(prenehanje veljavnosti)**

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v delu prostorske celote C2 - Ožje mestno središče (Uradni list RS, št. 49/95 in 57/00), Odloka o zazidalnem načrtu za območje Potniškega centra Ljubljana (Uradni list RS, št. 107/06) in Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču (Uradni list SRS, št. 13/88, 21/90 in Uradni list RS, št. 16/91, 35/92, 15/93, 61/94, 34/96, 22/98, 68/99, 77/02, 69/03, 19/07, 95/07) v delih, ki veljajo v območju tega OPPN.

~~25. člen~~  
~~(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)~~

~~Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so v območju OPPN dopustna redna in investicijsko vzdrževalna dela, rekonstrukcije objektov, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objekta in konstrukcijska zasnova objekta, ter spremembe namembnosti skladno z določbami 9. člena tega odloka. Fasadne plašče objektov je dopustno obnoviti enotno za cel objekt.~~

~~26. člen~~  
**29.člen**  
(vpogled OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

- ~~—~~Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora,
- ~~—~~Upravnim enotam Ljubljana, Izpostavi Center,
- ~~—~~Četrtni skupnosti Center.

Spis postopka priprave in sprejemanja OPPN je na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora.

~~27. člen~~  
**30.člen**  
(uveljavitev)

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

**V. OCENA FINANČNIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA**

Za obravnavano območje je že sprejet Odlok o programu opremljanja za gradnjo na območju Bavarskega dvora (Uradni list RS št. 68/07), ki določa obračunske stroške, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

Pripravila:  
Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

Načelnik:  
Mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.