



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

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

Številka: 3505-8/2006-32
Datum: 27.3.2008

**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 in Oddelek za ravnanje z
nepremičninami

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za območje Tobačne tovarne

POROČEVALCA: Načelnik Oddelka za urejanje prostora
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Službe za področje lokacijskih načrtov in
prenovo Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.
Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh.

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

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o
občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Tobačne tovarne.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61., 74. 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 Tobačne tovarne

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje Tobačne tovarne (v nadaljevanju OPPN), ki vsebuje:

- območje OPPN,
- arhitekturne in krajinsko arhitekturne rešitve,
- 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,
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

Z OPPN se predvidi prostorska ureditev v območju enote urejanja prostora VI-151.CU;3.OPPN in delih območij enot urejanja VI-353.SSC.BV;5, VI-158.SSC.AE;5, VI-150.PC;19.OPPN, VI-17.PC;19.OPPN, VI-18.PC;19.OPPN, MS-51.PC;19.OPPN, RD-228.PZ;19; RD-210.PZ;19.OPPN, RD-211.PZ;19.OPPN, RD-209.PZ;19, RD-237.SSC.AE;5, VI-335.CDI;1.OPPN, MS-31.E;1.OPPN, ki vključuje odstranitev obstoječih objektov, gradnjo novih objektov, prenovo in rekonstrukcijo objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin in ureditev za igro otrok, ter gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

3. člen

(sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

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

- | | |
|--|----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora: | |
| 1.1 Izsek iz strateškega prostorskega plana | M 1:5000 |
| 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | |
| 2.1 Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:2000 |
| 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 1:1000 |
| 3.3 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu | M 1:1000 |
| 3.4 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu | M 1:1000 |
| 3.5 Načrt členitve površin s prikazom javnega dobra in površin v javni rabi na geodetskem načrtu | M 1:1000 |
| 4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev: | |
| 4.1. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena - I. faza | M 1:1000 |
| 4.2. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena - končna faza | M 1:1000 |
| 4.3. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže - I. faza | M 1:1000 |
| 4.4. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže - končna faza | M 1:1000 |
| 4.5. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1. kleti - I. faza | M 1:1000 |
| 4.6. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1. kleti - končna faza | M 1:1000 |
| 4.7. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2 - 4. kleti - I. faza | M 1:1000 |
| 4.8. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2 - 4. kleti - končna faza | M 1:1000 |
| 4.9. Značilni prerezi in pogledi | M 1:1000 |
| 4.10. Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo kleti - I. faza | M 1:1000 |
| 4.11. Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo kleti - končna faza | M 1:1000 |
| 4.12. Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, intervencijske poti – nivo terena - končna faza | M 1:1000 |
| 4.13. Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav | M 1:1000 |
| 4.14. Načrt odstranitve objektov | M 1:1000 |

4. člen

(priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega plana,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta,
6. okoljsko poročilo.
7. program opremljanja

5. člen

(izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6241 v marcu 2008.

II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**6. člen****(območje OPPN)****1. Obseg**

Območje OPPN se nahaja v katastrski občini Gradišče I in Gradišče II. Površina območja znaša 9ha46ar69m².

Območje OPPN obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami:

K.o. Gradišče I

*292, *293, del 177/11, del 177/3, del 45/2, del 48/16, del 48/18, 48/29, 48/34, 48/35, del 48/37, del 99/9, del 99/18, 99/25, 99/26, 99/27, 99/29, 99/35, del 99/36, del 99/37, 99/45, 99/48, 99/49, del 99/50, 99/51, del 99/55, 99/56, del 99/57, 99/58, 99/59, del 99/6, 99/60, 99/61, del 99/62, 99/63, 99/64, 99/65, 99/66, 99/67, 99/68, 99/69, 99/70, 99/71 .

K.o. Gradišče II

del 48/9, *60/4, *608, *617, *619, *620, *621, *77/10, *77/11, *77/12, *77/13, *77/14, *77/15, *77/16, *77/17, *77/3, *77/4, *77/6, *77/7, *77/8, *77/9, del 99/4, del 108/13, del 108/2, del 108/26, del 108/28, del 108/29, 108/30, del 108/51, 110/3, del 110/4, 110/5, 110/6, 110/7, 110/8, del 168/2, del 168/4, 168/5, del 168/6, del 171/3, 184/1, 184/2, 184/3, 184/4, 184/5, 185/1, 185/10, 185/11, 185/12, 185/13, 185/14, del 185/15, 185/16, del 185/17, 185/18, 185/19, 185/2, 185/20, 185/21, 185/22, del 185/24, 185/25, 185/26, 185/27, 185/28, 185/29, 185/3, 185/30, 185/31, 185/32, 185/33, 185/34, 185/35, 185/36, 185/37, 185/38, 185/39, 185/4, 185/40, 185/41, 185/42, 185/43, 185/44, 185/45, 185/46, 185/47, 185/48, 185/49, 185/5, 185/50, 185/51, 185/52, 185/53, 185/54, 185/55, 185/56, 185/6, 185/7, 185/8, 185/9, 187/10, 187/11, 187/12, 187/13, 187/14, 187/15, 187/16, 187/17, 187/2, 187/20, 187/21, 187/22, 187/3, 187/4, 187/5, 187/6, 187/7, 187/8, 187/9, 188/1, 188/2, 188/3, del 188/5, 188/6, del 188/7, del 188/8, 189/1, 189/2, 189/4, 189/5, del 189/7, 190/1, del 190/3, del 48/9, 99/46, del 99/50.

Komunalna infrastruktura poteka v območju OPPN ter po naslednjih parcelah izven območja OPPN:

Gradišče I

99/37, 99/28, 177/2, 46/2, 46/9, 47/6, 171/1, 99/57, 45/2, 171/4, 171/2, 205/2,

Gradišče II

99/51, 171/3, 170/3, 170/8, 168/4, 168/2, 168/6, 188/5, 188/4, 185/24, 143/17, 136/1, 110/4, *563, 108/12, 108/26, 99/4, 48/9, 177/9, 53/8, 54/4, 188/7, 188/8.

2. Meja

Meja območja OPPN se prične na severozahodnem delu območja, v točki št. 1, ki se nahaja v območju enote urejanja RD - 209.PZ;19, na parceli št. 99/4, v katastrski občini Gradišče II od koder poteka proti severovzhodu, najprej po predvideni rampi za v podhod pod železniško progo in po podhodu, do točke št. 505, preko parcel št. 48/9 in 99/4. Od tu meja območja OPPN poteka po robu zunanje ureditve med predvideno cesto in železniško progo, delno v območju enote urejanja RD – 209.PZ;19, preko parcel št. 99/4 in 48/9 do točke št. 508 od koder meja območja OPPN sledi predvidenemu železniškemu podhodu in rampam za v podhod do točke št. 31 in pri tem poteka preko parcel št. 99/4 in 48/9. Od točke št. 31 meja območja OPPN nadaljuje potek po robu predvidene ceste do točke št. 42 in po parceli št.

99/4. V točki št. 42 meja območja OPPN prečka Tivolsko cesto, parcela št. 99/9, ki se nahaja v katastrski občini Gradišče I in od točke št. 44 poteka po predvidnem robu rekonstruirane Tivolske ceste proti jugovzhodu, preko parcel št. 177/11, 48/16, 99/50, 48/18, 99/37, 99/36 do točke št. 904 in v nadaljevanju po vzhodni meji parcel št. 99/35 in 99/45, ter po južni meji parcele št. 99/45 do točke št. 902. Od tu meja območja OPPN nadaljuje potek po predvidenem robu rekonstruirane Tivolske ceste preko parcele št. 99/62 do točke št. 94. V točki št. 94 meja območja prečka Levstikovo cesto, parcela št. 99/57 in v nadaljevanju sledi robu predvidene Tivolske ceste in poteka preko parcel št. 99/63, 99/57 in 45/2 do točke št. 126. V tej točki meja območja OPPN spremeni smer in poteka proti jugozahodu, in sicer najprej prečka Tivolsko cesto, parcele št. 45/2, 99/57, 99/55 v katastrski občini Gradišče I in parceli št. 187/19, 190/3 že v katastrski občini Gradišče II, do točke št. 128. Od točke št. 128 meja območja OPPN poteka po robu Tržaške ceste, po južni meji parcel št. 189/2 do točke št. 134, od koder meja območja OPPN poteka po predvidenem podhodu pod Tržaško cesto, po območju urejanja VI 2/2 in preko parcel št. 189/7, 171/3, 168/6, 168/5, 168/2, 168/4, 168/6, 188/8 do točke št. 137. Od točke št. 137, pa do točke št. 148 meja območja OPPN poteka po predvidenem uvozu v Tobačno preko parcel št. 188/8, 188/7 in 188/5. V nadaljevanju meja območja OPPN poteka po robu Tržaške ceste, in sicer po južni meji parcele št. 188/1, 188/3, 185/17, preko parcele št. 185/5 in 185/15 ter po južni meji parcele št. 185/16 do točke št. 164. V tej točki meja območja OPPN zajame še del Tržaške ceste na katerem je predvidena rekonstrukcija, in sicer meja območja OPPN prečka Tržaško cesto, parcela št. 185/24, 171/3 in poteka po območju enote urejanja VI – 150.PC;19, OPPN proti zahodu do točke št. 170, kjer spremeni smer proti severu, prečka Tržaško cesto in poteka po njenem robu in po južni meji parcel št. 108/44, 108/3, 108/55, *405, 110/4 do točke št. 182 in preko parcele št. 110/7 in 110/4 do točke št. 187. Od točke št. 187 meja območja OPPN poteka po robu Oražnove ulice, parcela št. 110/3, 108/28 proti severu do točke št. 207 in v nadaljevanju po predvidenem priključku na Oslavijsko ulico, parcela št. 108/26 in 108/2 do točke št. 8. Meja območja OPPN v nadaljevanju poteka po predvideni rampi do železniškega podhoda in po podhodu do izhodiščne točke št. 1, preko parcel št. 108/2, 99/4 in 48/9.

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

Meja poteka območja OPPN je razvidna iz načrta 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«, 3.2. »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«, 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu« in načrta 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu« v merilu 1:1000, ki je sestavni del odloka.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

S predvidenimi posegi bodo urejeni peš, kolesarski in motorni prometni dostopi in povezave območja.

Območje se proti mestu odpira z glavnim trgom T1 ob Tivolski cesti. Za peš navezavo osrednjega dela območja na ostale dele mesta je v nadaljevanju Trga T1 urejen nov nivojski prehod za pešce preko Tivolske ceste, v smeri Levstikove ulice.

Ob Tivolski cesti, Oražnovi ulici in Novi Tobačni ulici so urejeni obojestranski hodniki za pešce. Dostop do obeh strani obstoječe železniške postaje omogočen tudi skozi podhod pod železniško progo s strani Rožne doline.

Urejena podhoda pod železniško progo zagotavljata peš povezavo z Rožno dolino, podhod pod Tržaško cesto s povezavo na južno stran zagotavlja nemoteno komunikacijo s

povezavami v smeri Mirja, Trga MDB in FGG.

Za prometno navezavo območja na obodne ceste je urejena nova Tobačna ulica vzdolž železniške proge kot dvopasovna, dvosmerna cesta z obojestranskim hodnikom za pešce in navezavo na Tivolsko cesto in Oražnovo ulico. Zaradi povečanega prometa na Oražnovi ulici je le ta preurejena.

Za navezavo na Tivolsko cesto, Oražnovo ulico in Tržaško cesto so urejena zmogljiva polna nivojska križišča.

Ob Tržaški cesti je obstoječe obojestransko postajališče mestnega prometa, ob Tivolski cesti je z uvedbo nove proge po Tivolski cesti urejeno novo obojestransko postajališče mestnega prometa.

Kolesarski promet z obravnavanega območja se navezuje na Tržaško cesto in na Tivolsko cesto. Obojestranska kolesarska steza je ob Oražnovi cesti, po kateri je možen dostop do kolesarske steze na Tržaški cesti in skozi podhod v Rožno dolino.

Po celotni dolžini Tržaške ceste je obstoječa kolesarska steza. Ob Tivolski cesti je od križišča Trg MDB do nadvoza nad Erjavčevo cesto urejena obojestranska kolesarska steza. Pri nadvozu je na severni strani že zgrajeno stopnišče, ki predstavlja vertikalno povezavo med Tivolsko in Erjavčevo cesto. Na južni strani je za dostop do Erjavčeve ceste novo stopnišče, s stransko klančino za kolesarje namenjeno le kontroliranemu spuščanju koles za navezavo na Erjavčevo cesto.

Območje bo nova četrt mestnega središča z značilno raznovrstno ponudbo programov z mešanjem različnih dejavnosti.

Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja so razvidne iz grafičnega načrta št. 2.1.

»Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

8. člen

(dopustni posegi znotraj OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja novih objektov,
- urejanje zelenih in utrjenih površin,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- posegi na obstoječih objektih kot so: rekonstrukcije in spremembe namembnosti.

9. člen

(namembnost znotraj območja OPPN)

Območje OPPN je sestavljeno iz 9 prostorskih enot – P1, P2, P3, C1, C2, C3, C4, C5 in C6.

V prostorski enoti P1 so objekti namenjeni poslovno upravnim, bivalnim, oskrbnim, trgovskim, kulturnim, vzgojno izobraževalnim, športno rekreativnim programom ter pripadajočemu parkiranju in postavitvi RTP.

V prostorski enoti P2 so obstoječi objekti pretežno namenjeni bivanju. V objektu 26 pa se lahko dopolnjujejo tudi z mirnimi dejavnostmi in dejavnostmi družbenega pomena oziroma rabo, ki je prilagojena lastnostim objekta in ga ne ogroža.

V prostorski enoti P3 je predviden elektroenergetski objekt RTP.

Prostorske enote C1-C3 so preurejeni deli obstoječih obodnih cest, C4 in C5 sta podhoda

pod železniško progo in Tržaško cesto, C6 pa je nova Tobačna ulica, ki deloma poteka pod nivojem terena in omogoča dostope v garažni del objektov.

PROSTORSKA ENOTA P1

NOVI OBJEKTI

Podstavki A, B, C, D, E, F in G

Stolpnice 1A, 2A, 3B, 4C, 5C, 6D, 7E, 8E, 9F in 10G

Dopustne dejavnosti so:

112 Večstanovanjske stavbe

1122 Tri- in večstanovanjske stavbe

11221 Tri- in večstanovanjske stavbe

11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji

113 Stanovanjske stavbe za posebne namene

1130 Stanovanjske stavbe za posebne namene

121 Gostinske stavbe:

1211 Hotelske in podobne gostinske stavbe

12112 Gostilne, restavracije in točilnice

122 Upravne in pisarniške stavbe:

1220 Upravne in pisarniške stavbe

12201 Stavbe javne uprave

12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic

12203 Druge upravne in pisarniške stavbe

123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti

12301 Trgovske stavbe

12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe).

126 Stavbe splošnega družbenega pomena:

12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo

12620 Muzeji in knjižnice,

12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,

12640 Stavbe za zdravstvo,

12650 Športne dvorane

127 Druge nestanovanjske stavbe

1272 Stavbe za opravljanje verskih obredov,

124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij

1242 12420 Garažne stavbe

V objektih F in G je poleg naštetega dopustno tudi 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev.

V celotni kletni etaži je dopustna namembnost parkiranja, skladiščenja in površine servisnih in tehničnih prostorov, dopustna je tudi ureditev avtopralnice.

Na lokaciji pod objektom E je dopustna ureditev trgovine osnovne preskrbe.

Na lokaciji južno od objekta G je v kletnih etažah RTP.

Objekt H

Na lokaciji objekta H so dopustne dejavnosti kulturnega, kongresnega, gostinskega in športnega programa:

121 Gostinske stavbe:

12112 Gostilne, restavracije in točilnice

122 Upravne in pisarniške stavbe:

1220 Upravne in pisarniške stavbe

12201 Stavbe javne uprave

12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic

- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- 123 *Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti*
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe).
- 126 *Stavbe splošnega družbenega pomena:*
 - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
 - 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12650 Športne dvorane
- 127 *Druge nestanovanjske stavbe*
 - 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,

Objekt K

Objekt **K** je namenjen poslovno trgovskim programom oziroma hotelu s kongresno ponudbo.

Dopustne dejavnosti so:

- 121 *Gostinske stavbe:*
 - 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 122 *Upravne in pisarniške stavbe*
 - 1220 Upravne in pisarniške stavbe
 - 12201 Stavbe javne uprave
 - 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
 - 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- 123 *Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti*
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe).
- 126 *Stavbe splošnega družbenega pomena:*
 - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
 - 12620 Muzeji in knjižnice,
 - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
 - 12640 Stavbe za zdravstvo
 - 12650 Športne dvorane
- 127 *Druge nestanovanjske stavbe*
 - 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 124 *Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij*
 - 1242 12420 Garažne stavbe

Objekt K se funkcionalno navezuje na obstoječ objekt 27.

OBSTOJEČI OBJEKTI

Objekti 27, 2, 5, 6, 9A in 9B

V ohranjene objekte, ki bodo prenovljeni, se umešča predvsem kulturne in upravne dejavnosti.

Dopustne dejavnosti so:

- 121 *Gostinske stavbe:*
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 122 *Upravne in pisarniške stavbe*
 - 12201 Stavbe javne uprave
 - 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
 - 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- 123 *Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti*
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12302 Sejemske dvorane, razstavišča
 - 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje

možno umestiti v območja mešane rabe).

126 Stavbe splošnega družbenega pomena:

- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstvo

127 Druge nestanovanjske stavbe

- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov

Objekti 17, 23, 24 in 25

V obstoječih objektih so dopustne dejavnosti:

121 Gostinske stavbe:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice

122 Upravne in pisarniške stavbe

- 12201 Stavbe javne uprave
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe

123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti

- 12301 Trgovske stavbe
- 12302 Sejemske dvorane, razstavišča
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe).

126 Stavbe splošnega družbenega pomena:

- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstvo

127 Druge nestanovanjske stavbe

- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov

PROSTORSKA ENOTA P2

Dopustne dejavnosti so:

112 Večstanovanjske stavbe

1122 Tri- in večstanovanjske stavbe

Pogojno so v objektu 26 dopustne tudi dejavnosti za zadovoljevanje vsakdanjih potreb lokalnih prebivalcev območja:

- 12301 Trgovske stavbe ali lokali (do 450m²)
- 12304 Stavbe oz lokali za druge storitvene dejavnosti: le poslovne in obrtne dejavnosti do 150m²
- 12112 Gostilne (do 250m²); bifeji, točilnice, bari (do 30m²)
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 12201 Stavbe javne uprave
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe

Dejavnosti in stavbe iz prejšnjega odstavka so dopustne, če so izpolnjeni tudi drugi pogoji tega odloka.

PROSTORSKA ENOTA P3

V prostorski enoti so dopustni objekti namenjeni oskrbi z električno energijo oziroma gradnji RTP Vrtača.

Dopustne dejavnosti so:

222 Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska

komunikacijska omrežja

22140 Prenosni elektroenergetski vodi

22240 Distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja

10. člen**(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)**

V južnem delu prostorske enote P1 so ohranjeni obstoječi objekti ob Tržaški cesti (23, 24, in 25), objekt Tržaška 2 (17), objekta 2 in 27 ter v osrednjem delu območja objekt 9A in 9B.

V severnem delu P1 je predvidena odstranitev obstoječih objektov (stanovanjskih objektov, poslovnih objektov, skladišč, delavnic, vratarnice in prizidav). Na pridobljenem prostoru je zasnovano deset novih objektov (stolpnic) na sedmih podstavkih.

Vzhodno od obstoječih objektov 5 in 6, ki se ohranita, je ob Tivolski cesti urejen trg T1.

Med objektom 9A, 9B in 17 je pod nivojem notranjega trga T2 objekt z gledališko in večnamensko dvorano.

V smeri sever – jug je vzpostavljena osrednja peš pot, ki omogoča navezavo in vključitev območja v širši mestni prostor.

Severno med objekti in železnico je urejena nova ulica C6, ki poteka pod nivojem terena. Na vzhodni strani se navezuje na Tivolsko cesto C1, na zahodni strani pa na Oražnovo ulico C2. Na nivoju terena nad novo ulico je urejena odprta javna površina – trg T3.

Ob meji prostorskih enot P1 in P2 je na mestu odstranjenega niza pritličnih garaž (z oznako gradbenih parcel Z7 in Z8) urejen zelen pas z drevoredom.

V prostorski enoti P2 so obstoječi objekti, ki se ohranijo.

V prostorski enoti P3 je na mestu odstranjene TP zasnovana RTP – transformatorski del, ki je pod Tivolsko cesto povezan z RTP – stikališčni del v P1.

PROSTORSKA ENOTA P1

Parter v območju je namenjen zasebnim površinam in površinam v javni rabi.

V vsem območju so odprti prostori, predvsem na stičiščih več različnih rab, za zagotovitev prostorov za srečevanje in druženje.

Zunanje površine okoli novih objektov so organizirane kot heterogeni odprti prostori različnih meril, programov in karakterjev ter se povezujejo v mrežo z obstoječimi.

V območju so urejeni trije večji odprti prostori:

- T1 »Tobačni trg« je ob Tivolski cesti, ob kateri je zeleni pas na klančini zasajen z drevjem, tlakovani del pa je namenjen občasnim prireditvam in druženju na prostem.

- T2 je notranji trg, ki poudarja osno zasnovo historičnega objekta Tobačne tovarne. V osi obstoječega objekta je predvideno monumentalno stopnišče, ki povezuje trg s kletnim kulturnim in spremljevalnim programom.

- T3 je na severni strani območja ob železnici. Na vzhodni strani so urejeni dostopi do železniškega postajališča. Ob železnici je zasajen drevored.

Neposredno na Z strani obstoječih objektov 27, 5 in 6 ter med novima objektoma E in F se vzpostavi peš povezava S-J, ki se izteka na južni strani v podhod pod Tržaško cesto, na severni strani pa se izteka v podhod pod železniško progo.

Objekti v prostorski enoti P1 se lahko med seboj povezujejo z nadzemnimi komunikacijami v 1. nadstropju na treh lokacijah (povezava B – C, D – E in C – 9B), minimalna svetla višina

premostitve od urejenega terena je 3,5m.

Vsi novi objekti v prostorski enoti so v podzemnem delu povezani s skupnimi kletnimi etažami.

V območju je obvezna ureditev vrtca za otroke. Vrtec je lahko umeščen v nove oziroma obstoječe ustrezno preurejene objekte. Potrebno je zagotoviti najmanj 1250 m² vseh površin, od tega 750 m² zunanjih površin.

NOVI OBJEKTI

Podstavki A, B, C, D, E, F in G

Stolpnice 1A, 2A, 3B, 4C, 5C, 6D, 7E, 8E, 9F in 10G

V severnem delu prostorske enote je deset objektov – stolpnic različnih višin. Imajo pravokotno tlorisno obliko.

Stolpnice se dvigujejo iz sedmih dvoetažnih »podstavkov«, ki so nepravilne večkotne tlorisne oblike in različnih velikosti. Naklon streh podestov poteka v diagonalni smeri orisanega pravokotnika in je označen v grafičnih podlagah.

Na strehah »podstavkov« so ureditve za igro otrok, ozelenitve in druge ureditve namenjene prostemu času in druženju stanovalcev.

Objekt H

Večnamenski prostor pravokotnih oblik pod notranjim trgom T2 se lahko povezuje s kletjo objekta 9A in 9B in trgom T2 nad objektom.

Objekt K

V jugovzhodnem delu prostorske enote P1 je objekt pravokotne tlorisne oblike, ki je sestavljen iz dveh delov. Nižji in širši del objekta oz. »podstavek« se lahko povezuje z obstoječim objektom 27 v novo celoto z etažo nad pasažo. Višji del nad podstavkom je načrtovan kot ožji del stavbe oz. »lamela« ob Tivolski cesti.

Zunanji obod skupine objektov (objekt K, 27 in povezovalna etaža) iz grafičnega dela OPPN se obravnava kot obvezna gradbena linija.

OBSTOJEČI OBJEKTI

Objekti 2, 5, 6, 9A in 9B

V osrednjem delu prostorske enote P1 so obstoječi objekti označeni z oznakami 2, 5, 6, 9A in 9B, ki se ohranijo v osnovnem tlorisnem gabaritu. Lahko se rekonstruirajo in prenovijo glede na namembnost objekta z upoštevanjem zatečenega stanja in kulturnovarstvenih smernic v konservatorskem programu. Sekundarne prizidke oziroma že degradirane dele varovanih objektov dediščine je dopustno preoblikovati oziroma odstraniti.

Višinski gabarit se ohranja, možni so poudarki oziroma je prepoznavnost objekta dopustno spreminjati pod pogoji ZVKDS. Za osvetlitev podstrešnih prostorov se lahko uporabljajo strešni elementi poenoteni za celotno območje.

Zasnova objektov 5 in 6 omogoča povezavo z novim glavnim Tobačnim trgom T1.

Hall objekta 9A in 9B omogoča prehajanje pešcev skozi objekt iz notranjega trga T2 v polje stanovanjskih stolpnic v zaledju.

Izraba mansarde objekta 9A in 9B je dopustna za poslovno namembnost in ateljeje (umetnikov delovni prostor z možnostjo bivanja) in podobno rabo, pod pogojem da je prilagojena njenim lastnostim in ne ogroža konstrukcije strehe.

Pod notranjim trgom T2 je večnamenski prostor za rekreacijske, kulturne in druge družbene dejavnosti, ki se lahko povezuje s kletjo objekta 9A in 9B. Kulturna dejavnost v pritličju objekta 9A in 9B s Tobačnim muzejem in galerijo se povezuje s trgom T2 oz. galerijo na prostem.

Objekt 27

Ob objektu K se nahaja objekt 27, ki se lahko povezuje z objektom K v novo celoto in je z njim lahko programsko povezan.

Povezava je možna v delu objekta (klet ipd.) oziroma na način, ki bo vizualno ohranil prvotno paviljonsko zasnovo kompleksa.

Objekti 17, 23, 24, in 25 so obstoječi objekti, ki se ohranijo.

PROSTORSKA ENOTA P2

Objekti 26, 31, 32, 33, 34 in 35 so obstoječi objekti, ki se ohranijo.

V objektu 26 je možna ureditev dopustnih dejavnosti pod pogojem, da se na gradbeni parceli zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta in dejavnosti.

PROSTORSKA ENOTA P3

V prostorski enoti P3 je transformatorski del razdelilne transformatorske postaje. Objekt RTP je zidan objekt pravokotne tlorisne oblike z ravno streho. Na zahodni strani je urejen servisni dovoz s Tivolske ceste. Okoli objekta RTP mora biti urejena zelenica proti Tivolski cesti zasajena z grmovnicami.

PROSTORSKA ENOTA C1

V prostorski enoti C1 je Tivolska cesta. Ohranja se v obstoječi trasi, na obeh straneh je hodnik za pešce in kolesarska steza, za križiščem s Tobačno ulico sta urejeni avtobusni postajališči.

PROSTORSKA ENOTA C2

V prostorski enoti C2 je Oražnova ulica. Ohranja se v obstoječi trasi, na obeh straneh sta hodnik za pešce in kolesarska steza. Na vzhodni strani je na celotni dolžini urejeno vzdolžno parkiranje. V nadaljevanju proti severu je urejen peš in kolesarski podhod pod železniško progo, dostop skozi podhod je urejen preko stopnic in klančin. V zelenem pasu na vzhodni strani hodnika za pešce je na celotni dolžini urejen drevored.

PROSTORSKA ENOTA C3

V prostorski enoti C3 je del Tržaške ceste. Na Tržaški cesti je v križišču z Oražnovo ulico - C2 urejen pas za leve zavijalce na Oražnovo ulico.

PROSTORSKA ENOTA C4

V prostorski enoti C4 je peš podhod pod železniško progo. Dostop do podhoda je urejen z nivoja terena - trga T3 v nadaljevanju osrednje peš. Skozi podhod je dostop do železniških postajališč in Ceste v Rožno dolino.

PROSTORSKA ENOTA C5

V prostorski enoti C5 je peš podhod pod Tržaško cesto. Dostop do podhoda je urejen v nadaljevanju osrednje peš poti.

PROSTORSKA ENOTA C6

V prostorski enoti C6 je urejena nova ulica oz. cestna povezava pod nivojem terena. Pred križiščema z Oražnovo ulico in Tivolsko cesto se na nivo terena dvigne preko klančin. Na sredinskem, nadkrite delu je urejen trg T3. Med novo Tobačno ulico in železnico je urejen zeleni pas.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena - I.faza«, št. 4.2. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena - končna faza«, št. 4.3. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – I. faza«, št. 4.4.» Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže - končna faza«, 4.5 »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1.kleti - I. faza«, št. 4.6 »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1.kleti - končna faza«, št. 4.7 »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2 - 4.kleti - I. faza« ter št. 4.8 »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2 - 4.kleti - končna faza«.

11. člen

(postavitev enostavnih objektov)

V območju OPPN je dovoljena postavitev enostavnih objektov:

Začasnih objektov namenjenih sezonski turistični ponudbi in objektov namenjenih prireditvam:

- sezonski gostinski vrtovi brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij in ograj,
- prodajni ali reklamni kiosk.

Spominska obeležja:

- kip oziroma spomenik,
- spominska plošča.

Urbana oprema:

- urbana oprema,
- oprema za kontrolo dostopa (dvižne rampe, količki...),
- skulpture ali druge prostorske inštalacije,
- vodni motivi.

Poleg naštetega je v območju prostorske enote P1 dovoljena tudi postavitev opreme za izvajanje razstav, predstav in prireditev ter druge prostorske inštalacije. Postavitev je začasna.

Urbana oprema mora biti unikatna za celo območje in je zanjo potrebno izdelati načrt. Urbana oprema mora vključevati tudi elemente tehnične dediščine, ki so del objektov predvidenih za odstranitev.

Postavitev mora upoštevati zahteve intervencije. Urbana oprema ne sme biti postavljena na intervencijskih površinah.

12. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

Oblikovni princip, izbor materialov in barv mora biti za vse objekte in ureditve v prostorski enoti P1 usklajen.

Fasade objektov morajo biti zasnovane sodobno, s kvalitetnimi in trajnimi materiali. Strehe so

lahko ravne ali pod blagim naklonom, v terasnem delu pohodne. Ograje balkonov in pergol morajo biti enotno oblikovane. Izvedba vseh sistemov odvodnjavanja meteornih voda (odtočne cevi) pri novogradnjah ni dovoljena na fasadah objektov. Nestanovanjski deli fasad pritličij in prvih nadstropij (»podstavkov«) stolpnic in povezovalni mostovži med objekti morajo biti transparentni. Ograja na strehi podstavkov mora biti umaknjena od roba objekta navznoter za minimalno 2 m.

Oblikovanje objekta K+27:

Pritličje in mezanin objekta K tvorita oblikovno celoto »podstavek« objekta, ki mora imeti fasado oblikovano z enotnim materialom. Podstavek se oblikovno navezuje na obstoječi objekt 27 tako, da je razlika med obstoječim objektom in novim očitna in poudarjena. Drugo oblikovno celoto tvorijo nadstropja (od kote tlaka 1. nadstropja do venca objekta). Fasada nadstropij mora biti v največji meri prosojna z izjemami, kot so tehnični elementi za prezračevanje, pridobivanje sončne energije ali svetlobni znaki z enotnim principom aplikacije sporočila.

Objekt K in objekt 27 se lahko povezujeta s povezovalnim delom v pritličju in/ali mezaninu. Povezovalni del mora imeti južni in severni gabarit odmaknjen od gabarita objekta 27 vsaj 4 m v notranjost. Ohraniti se mora paviljonsko zasnovo objekta 27.

Obstoječi objekti

Prenova obstoječih varovanih objektov Komplexa Tobačne tovarne mora ohraniti ritem fasadnih odprtín z značilnim stavbnim pohištvom. Naklon strešine in tip prvotne kritine streh mora ostati nespremenjen. Pri prenovi dvoranskih objektov je treba v čim večji možni meri izkoristiti skeletno konstrukcijo. V delu objekta je treba predstaviti konstrukcijske elemente (litoželezni stebri, odprta ostrešja in zidani podporniki). Prvotna višina prostorov v objektih naj se ohrani v čim večji meri.

Vsi posegi morajo biti usklajeni s pogoji (smernicami) pristojne območne enote ZVKDS.

13. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Osrednje pešpoti, ploščadi in klančine so tlakovane in opremljene z osnovno mikrourbano opremo in so primerno osvetljene. Parkovne površine so zasajene z drevesi in grmovnicami. Počivališča, ureditve za igro otrok in elementi mikrourbane opreme morajo biti oblikovno usklajeni. Raščen teren je zasajen z visoko drevesno vegetacijo. V pasu med železnico in tlakovano ploščadjo je zasajen dreved, prav tako med obstoječimi stanovanjskimi objekti ob Oražnovi ulici in tlakovano ploščadjo.

Elementi ZU »Tobačni trg« - T1:

- pas fiksne urbane opreme vsebuje klopi, ki so lahko lesene, betonske, kamnite ali kovinske (črna ali siva izvedba) in svetilke na visokih drogovi, min. višine 5 m,
- pas za prireditve vsebuje v tlaku izpisan napis »TOBAČNA«,
- zeleni pas vsebuje pas v naklonu z gosto zasaditvijo visoko debelih dreves in je prehodni z urejenimi potmi.

Elementi ZU notranjega trga – T2:

- pas fiksne urbane opreme vsebuje klopi, ki so lahko lesene, betonske, kamnite ali kovinske (črna ali siva izvedba) in svetilke,
- stojala za kolesa so v celoti kovinska: iz nerjavečega jekla ali črne oz sive izvedbe, obdelava je enotna,
- zeleni pas vsebuje pas z gosto zasaditvijo visoko debelih dreves proti objektu 17 in je prehodni z urejenimi potmi.

Elementi ZU trga ob železnici - T3:

- pas fiksne urbane opreme vsebuje klopi oziroma večnamenske intervencije namenjene sedenju, igri, ki so lahko lesene, betonske, kamnite ali kovinske (črna ali siva izvedba) in svetilke
- stojala za skuterje in kolesa so v celoti kovinska: iz nerjavečega jekla ali črne oz temne izvedbe, obdelava je enotna.

Ostali elementi ZU prostorske enote P1 so:

- zeleni otoki so krožne oblike, premeri otokov so: 7 m, 10 m, 14 m in 15 m. Na zunanjem robu jih zaključuje klop, višine sedala, ki ima po obodu integrirano svetilko. Klop je lahko lesena, betonska, kamnita ali kovinska (črna ali siva izvedba), zemljina je od robu klopi konično dvignjena nad koto terena za 1 m, znotraj oboda je zasajeno drevje in grmičevje. Otok je lahko osvetljen.
- območje za igro otrok se izvede skladno z idejnimi rešitvami v idejnem načrtu.
- vodni element je obdelan le v tlaku oz. z minimalnim robom nad koto tlaka (do 60 cm).
- vrtovi gostinskih lokalov so širine 4 m.
- stojala za skuterje in kolesa so v celoti kovinska: iz nerjavečega jekla ali črne oz sive izvedbe, obdelava je enotna.

Zunanja stopnišča za dostop v kletno etažo morajo biti ustrezno zavarovana.

Ostali elementi urbane opreme, ki niso prikazani na grafičnih prilogah:

- koši za smeti so kovinski v črni barvi oz. temno sivih odtenkih,
- svetilke so lahko integrirane v fasado objektov ali so lahko na drogovi maksimalne višine 3m,
- klopi so lahko lesene, betonske, kamnite ali kovinske (barvane v črno barvo ali v temno sive odtenke),
- elementi tehnične dediščine, ki so del objektov predvidenih za odstranitev.

Strehe »podstavkov« so zelene funkcionalne površine intenzivno zazelenjene s travo, grmičevjem in z visokodebelnim drevjem višine do 7 m. Minimalna debelina zemljine je 50 cm. Na mestih, kjer so visokodebelna drevesa - najmanj dve gruči na eno streho - naj se zagotovi debelina zemljine min. 1 m.

Vsaka streha ima vsaj en prostor namenjen igri otrok starih do 12 let in urejen skladno z idejnim načrtom igrišča in vsaj 5 igrali. Podstavek je zavarovan z ograjo, ki omogoča varno gibanje oseb.

Za potrebe vrtca je treba zagotoviti 750 m² zunanjih površin urejenih v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

14. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti

PROSTORSKA ENOTA P1

NOVI OBJEKTI

Objekt A pritličje + 1 nadstropje:	45,10 x 65,60 m,
Objekt B pritličje + 1 nadstropje:	45,10 x 41,60 m
Objekt C pritličje + 1 nadstropje:	45,10 x 73,60 m
Objekt D pritličje + 1 nadstropje:	45,10 x 37,60 m
Objekt E pritličje + 1 nadstropje:	45,10 x 73,60 m

Objekt **F** pritličje + 1 nadstropje: 42,70 x 45,60 m
 Objekt **G** pritličje + 1 nadstropje: 45,10 x 49,60 m

Stolpnice **1A, 2A, 3B, 4C, 5C, 6D, 7E, 8E, 9F in 10G**: 18,10 x 25,20 m

Objekt **H** : 70,00 x 32,00 m

Objekt **K**

- dolžina objekta podstavka in lamele je 57,00 m
- širina podstavka skupaj z objektom 27 je podana z obvezno vzhodno gradbeno linijo objekta
- širina lamele : 16,00 m

PROSTORSKA ENOTA P3

Objekt RTP Vrtača – transformatorski del: 24,00 x 10,00 m.

2. Višinski gabariti

PROSTORSKA ENOTA P1

NOVI OBJEKTI

Objekt A :	- etažnost »podstavka« A	4K+P+1
	- višina:	9,5 – 12,5 m,
	- etažnost stolpnice 1A :	4K+P+15+tehnični objekti
	- max. višina objekta:	55,00 m,
	- etažnost stolpnice 2A :	4K+P+13+tehnični objekti
	- max. višina objekta:	49,00 m,
Objekt B :	- etažnost »podstavka« B	4K+P+1
	- višina:	9,5 – 12,5 m,
	- etažnost stolpnice 3B :	4K+P+15+tehnični objekti
	- višina objekta:	55,00 m,
Objekt C :	- etažnost »podstavka«	4K+P+1
	- višina:	9,5 – 12,5 m,
	- etažnost stolpnice 4C :	4K+P+17+tehnični objekti
	- višina objekta:	61,00 m,
	- etažnost stolpnice 5C :	4K+P+19+tehnični objekti
	- višina objekta:	67,00 m,
Objekt D :	- etažnost »podstavka«	4K+P+1
	- višina:	9,5 – 12,5 m,
	- etažnost stolpnice 6D :	4K+P+18+tehnični objekti
	- max. višina objekta:	64,00 m,
Objekt E :	- etažnost »podstavka«	4K+P+1
	- višina:	9,5 – 12,5 m,
	- etažnost stolpnice 7E :	4K+P+20+tehnični objekti
	- max. višina objekta:	70,00 m,
	- etažnost stolpnice 8E :	4K+P+16+tehnični objekti
	- max. višina objekta:	58,00 m,
Objekt F :	- etažnost »podstavka«	4K+P+1

	-	višina:	9,5 – 12,5 m,
	-	etažnost stolpnice 9F :	4K+P+20+tehnični objekti
	-	max. višina objekta:	70,00 m,
Objekt G :	-	etažnost »podstavka«	4K+P+1
	-	višina:	9,5 – 12,5 m,
	-	etažnost stolpnice 10G :	4K+P+18+tehnični objekti
	-	max. višina objekta:	64,0 m,
Objekt H :	-	etažnost	1K
Objekt K :	-	etažnost P+mezanin+15+tehnični objekti	
		Etažna višina »podstavka« (pritličja in mezanina) se mora prilagoditi višini obstoječega objekta 27:	
			pritličje 5 m
			mezanin 3,5 m
		skupna etažna višina »podstavka« max. 8,5 m	
		višina lamele nad »podstavkom« (od vključno 1. nadstropja do venca) je max. 57,00 m	

PROSTORSKA ENOTA P3

Objekt RTP Vrtača – transformatorski del:

- etažnost: P
- max. višina objekta: 8,00 m.

Idejna višinska regulacija

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest. Višinska kota pritličja objekta K se prilagaja nivoju Tivolske ceste in objektu 27 (296,90).

Absolutne višinske kote terena so od 294,65. do 297,00 m.n.v.

Izhodiščna višina terena za postavitev novih objektov v prostorski enoti P1 je 296,40 mnv.

Maksimalna višina objektov je podana glede na izhodiščno višino terena.

Višinske kote terena so razvidne iz grafičnih kart 4.10 »Prometno tehnična situacija in višinska regulacija – I. faza« in 4.11 »Prometno tehnična situacija in višinska regulacija – končna faza«

3. Volumen objektov

Maksimalna izkoriščenost volumna lamele objekta K nad podstavkom je 93 %.

Tehnični objekti na strehah objektov morajo biti umaknjeni od roba fasade min 1,5 m. Vsi tehnični objekti morajo biti vizualno skriti vsaj z enovito fasadno opno.

4. Kapacitete območja

Površina območja OPPN: 94.669 m²,

Površina P1: **60.503** m²,

Površina P2: **7698** m²,

Površina P3: **712** m²,

BTP nad nivojem terena P1:

novi objekti: maksimalno **121.680** m²,

obstoječi objekti 2, 5, 6, 9 in 27: **21.760** m²,

skupaj nad nivojem terena: **143.440** m²,

BTP kletnih etaž P1: **132.610 m²**,
 BTP poslovnega programa P1: maksimalno **58.220 m²**,
 BTP stanovanjskega programa P1: **63.460 m²**,
 število stanovanjskih enot P1: **650**

15. člen

(odstranitve objektov)

V območju OPPN je predvidena odstranitev 26 objektov in niza pritličnih garažnih objektov (poslovnih in stanovanjskih objektov, skladišč, garaž, delavnic, vratarne in prizidav ter RP Vrtača).

Oznaka objekta	BTP m2
3	3.409,00
4	2.843,00
20	807,00
16	522,00
10A, B	18.680,00
21	343,00
22	1.472,00
11	8.143,00
12	1.162,00
13	545,00
14	1.289,00
15	568,00
18	66,00
19	30,00
1	280,00
6A	488,00
7	833,00
8	888,00
Prizidki na severni strani objekta 17	649,00
9 AB prizidki	552,90
objekt zahodno od objekta 11	47,60
9 AB prizidki klet	184,30
garaže	905,10
36	432,00
37	654,00
38	426,00
RP	132,00

Za objekte z oznako 1(2), 3(11), 4(13), 12, 13 in 14(16) je pred odstranitvijo treba izdelati dokumentacijo za arhivsko varstvo za potrebe ZVKDS, OE Ljubljana.

Objekti, predvideni za odstranitev, so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.14 »Načrt odstranitve

objektov«.

Poleg objektov predvidenih za odstranitev je treba na objektih, ki se ohranijo, odstraniti vse prizidke in nadstreške, ki v ureditveni situaciji niso predvideni.

IV. NAČRT PARCELACIJE

16. člen

(načrt parcelacije)

V prostorski enoti P1 so gradbene parcele z oznakami A, B, C, D, E, F, G, H, 27/K, 9A/B, 2, 5, 6, 17, 23, 24, 25, Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z13, Z14, Z15, Z16, JP1, JP2, JP3, JP4, JP5, JP6, T1/1, T1/2, RTP/1 in ZE, ki obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami:

v katastrski občini Gradišče I: *292, *293, del 99/25, del 99/26, 99/27, del 99/29, del 99/49, del 99/55, del 99/56, del 99/59, del 99/66, del 99/69, del 99/65;

v katastrski občini Gradišče II: *77/6, *77/7, *77/8, *77/9, *77/10, *77/11, *77/12, *77/13, *77/14, *77/15, *77/16, *77/17, del *620, *621, *608, *617, del *619, *77/3, *77/4, del 99/46, del 185/17, 185/18, 185/25, 185/26, 185/27, 185/28, 185/29, 185/30, 185/31, 185/32, 185/33, 185/34, 185/35, 185/36, 185/37, 185/38, 185/39, 185/40, 185/41, 185/42, 185/43, 185/44, 185/45, 185/46, 185/47, 185/48, 185/49, 185/50, 185/51, 185/52, 185/53, 185/54, 185/55, 185/56, del 187/2, del 187/5, 187/6, 187/7, 187/8, 187/9, 187/10, 187/11, 187/12, 187/13, 187/14, 187/15, 187/16, 187/17, 188/1, del 188/2, 188/3, 189/1, del 189/2, 189/4, 189/5, 190/1, del 184/1, 184/2, del 184/5, 185/1, 185/2, 185/3, 185/4, del 185/5, 185/6, 185/7, 185/8, 185/9, 185/10, 185/11, 185/12, 185/13, del 187/3.

Površina skupne gradbene parcele meri 60.503 m².

V prostorski enoti P2 so gradbene parcele z oznakami: 26, 31, 32, 33, 34, 35, TP, Z9, Z10, Z11 in Z12, ki obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami:

v katastrski občini Gradišče II: del 187/5, 187/20, del 187/21, del 184/1, del 185/5, del 185/14, del 185/15, del 187/3, 187/22, del 185/22, del 185/21, del 185/20, 185/19, 185/16.

Površina skupne gradbene parcele meri 7.698 m².

Gradbena parcela RTP/2 v prostorski enoti P3 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

v katastrski občini Gradišče I: del 99/35, 99/45, del 99/48, del 99/60.

Površina gradbene parcele meri 712 m².

Gradbena parcela C1 v prostorski enoti C1 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

v katastrski občini Gradišče I: del 48/16, del 177/11, del 177/3, del 45/2, del 48/18, 48/29, 48/34, 48/35, del 48/37, del 99/9, del 99/25, del 99/26, del 99/29, del 99/37, del 99/49, del 99/50, 99/51, del 99/55, del 99/56, del 99/57, 99/58, del 99/59, del 99/62, 99/63, 99/64, del 99/66, 99/67, 99/68, del 99/69, 99/70, 99/71, del 99/35, del 99/36, del 99/48, del 99/65, del 99/60, 99/61;

v katastrski občini Gradišče II: del *619, del 99/4, del 99/46, del 99/50, del 187/2, del 189/2, del 190/3.

Površina gradbene parcele meri 11.841 m².

Gradbeni parceli C2/1 in C2/2 v prostorski enoti C2 obsegata zemljišča s parcelnimi številkami:

v katastrski občini Gradišče I: del 108/2, del 108/13, del *620, del 99/4, del 185/20, del 185/21, del 185/22, del 108/26, del 187/4, del 187/21, del 184/1, del 185/14, del 187/3, del 48/9, del 108/28, del 110/3.

Površina obeh gradbenih parcel meri 4.964 m².

Gradbena parcela C3 v prostorski enoti C3 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:
v katastrski občini Gradišče II: *60/4, del 108/29, del 108/51, del 110/4, 110/5, del 110/7,
110/8, del 185/24, del 185/15, del 171/3, 108/30, 110/6, del 110/3,.
Površina gradbene parcele meri 3.359 m².

Gradbena parcela C4 v prostorski enoti C4 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:
v katastrski občini Gradišče II: del 99/4, del 48/9.
Površina gradbene parcele meri 525 m².

Gradbeni parceli C5/1 in C5/2 v prostorski enoti C5 obsegata zemljišča s parcelnimi številkami:
v katastrski občini Gradišče II: del 188/2, del 188/5, 188/6, del 188/7, del 188/8, del 189/7,
del 168/2, del 168/4, del 168/5, del 168/6, del 171/3.
Površina obeh gradbenih parcel meri 605 m².

Gradbena parcela C6 v prostorski enoti C6 obsega zemljišča s parcelnimi številkami:
v katastrski občini Gradišče I: del 99/49,
v katastrski občini Gradišče II: del 108/2, del *620, del 99/4, del 99/46, del 187/2, del 187/4,
del 184/1, 184/3, 184/4, del 184/5.
Površina gradbene parcele meri 4.200 m².

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

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

17. člen

(javne površine)

Površine, namenjene javnemu dobru, so deli cest Tivolska cesta (C1), Oražnova ulica (C2), Tržaške ceste (C3), Tobačna ulica (C6) in podhoda pod železniško progo (del C2 in C4) in podhod pod Tržaško cesto (C5) in obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami:

v katastrski občini Gradišče I: del 45/2, del 48/9, del 48/16, del 48/18, 48/29, 48/34, 48/35, del 48/37, del 99/4, del 99/9, del 99/25, del 99/26, del 99/29, del 99/35, del 99/36, del 99/37, del 99/49, del 99/50, 99/51, del 99/55, del 99/56, del 99/57, 99/58, del 99/59, del 99/62, 99/63, 99/64, del 99/66, 99/67, 99/68, del 99/69, 99/70, 99/71, del 99/48, del 99/65, del 99/60, 99/61; del 108/2, del 108/13, del 108/26, del 108/28, del 110/3, del *620, del 177/3, del 177/11, del 185/14, del 185/20, del 185/21, del 185/22, del 184/1, del 187/3, del 187/4, del 187/21.

v katastrski občini Gradišče II: del 48/9, *60/4, del 99/4, del 99/46, 99/50, del 108/2, del 108/29, 108/30, del 108/51, del 110/3, del 110/4, 110/5, 110/6, del 110/7, 110/8, del 168/2, del 168/4, del 168/5, del 168/6, del 171/3, del 171/3, del 184/1, 184/3, 184/4, del 184/5, del 185/24, del 185/15, del 187/2, del 187/2, del 187/4, del 188/2, del 188/5, 188/6, del 188/7, del 188/8, del 189/2, del 189/7, del 190/3, del *619, del *620,

Površina javnega dobra meri 25.494 m².

Površine, ki so namenjene javni rabi so:

- povezovalna pot med Tržaško cesto na jugu območja in podhodom pod železniško

- progo na severu območja,
- trg T1 z zelenimi površinami ob Tivolski cesti z navezavo na povezovalno pot sever-jug.
- povezovalna pot med Oražnovo ulico in Tivolsko cesto na severu območja z navezavo na železniško postajališče,
- povezovalna pot na jugu območja ob objektu Tržaška 2,
- park ob Tržaški cesti z navezavo na povezovalno pot S - J.

Površine namenjene javni rabi z oznakami T1, JP1, JP2, JP3, JP4, JP5, JP6, ZE, ZE1 in Z12 morajo biti javno dostopne in obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami:

K.o. Gradišče I: del 99/49, del 99/55, del 99/56;

K.o. Gradišče II: *617, del *619, del *620, del 99/46, del *77/3, *77/4, del 99/46, del 184/5, del 185/12, del 185/20, del 187/2, 188/1, del 188/2, del 188/3, del 189/1, del 189/2, del 189/4, 189/5, del 184/1, del 184/5, del 185/5, del 185/7, del 185/11, del 185/14.

Površina meri 6.338 m².

Na površinah, ki so javno dobro in ki so namenjene javni rabi so dovoljeni posegi v zvezi s prometno in komunalno ureditvijo.

Površine javnega dobra in površine, ki so namenjene javni rabi, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.5. »Načrt členitve površin s prikazom javnega dobra in površin v javni rabi na geodetskem načrtu«.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

18. člen

(etapnost gradnje)

Posegi tega OPPN se lahko izvajajo v dveh fazah in etapno po posameznih objektih oziroma delih objekta.

Za vse etape gradnje je treba zagotoviti pripadajočo komunalno in energetska infrastrukturo, zunanjo ureditev in sorazmerno število parkirnih mest.

1. faza obsega gradnjo objektov E in F s pripadajočim delom kletnih etaž (z oznako gradbenih parcel E, F, Z1, Z2, JP2 in JP4) in RTP (z oznako gradbenih parcel RTP/1, RTP/2 in T1/2).

Sočasno z izgradnjo 1. faze je treba izvesti semaforizacijo križišča Tobačne ulice in Tivolske ceste, ureditev semaforiziranega peš prehoda preko Tivolske ceste, ureditev postajališč mestnega potniškega prometa, ureditev javnih površin JP1 in JP2 v osi sever – jug, vzpostavitev površin z oznako gradbene parcele T1/1 v funkcijo trga, ki je lahko v 1. fazi kot začasna ureditev, ureditev začasnih parkirnih površin na območju objektov A, B, C in D s priključevanjem na Oražnovo ulico, ureditev hodnikov za pešce in kolesarskih stez ob Tivolski cesti, da se zagotovi funkcionalnost.

Končna faza obsega gradnjo objektov A, B, C, D, K in G in kletne etaže. Gradnja je dopustna v več etapah. Ločeno se lahko gradi skupina objektov A, B, C in D s pripadajočim delom kletnih etaž (z oznako gradbenih parcel A, B, C, D, Z3), objekt K s pripadajočim delom kletnih etaž (z oznako gradbenih parcel 27/K, Z15, T1/1 in objekt G s pripadajočim delom kletnih etaž (z oznako gradbenih parcel G, Z4, JP5).

Del Tobačne ulice z ločenimi zavijalnimi pasovi v križišču na Tivolsko cesto (C1) je treba izvesti pred začetkom gradnje objektov A, B, C in D. Celotno Tobačno ulico s priključkom na Oražnovo ulico se izvede v končni fazi.

Ureditev križišča Tržaška cesta – Oražnova ulica in ureditev Oražnove ulice se izvede v končni fazi.

Z izgradnjo objektov A, B, C in D končne faze gradnje je obvezna ureditev vrtca.

Dela na objektih 2, 5, 6, 9A, 9B se lahko izvaja neodvisno od faznosti gradnje novogradenj.

Najkasneje ob zaključku izvedbe zunanje ureditve je potrebno urediti tudi zunanjo ureditev na območju obstoječih garaž ob meji med P1 in P2.

Faznost gradnje je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena - I.faza«, št. 4.2. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena - končna faza«, št. 4.3. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – I. faza«, št. 4.4. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže - končna faza«, 4.5. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1.kleti - I. faza«, št. 4.6. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1.kleti - končna faza«, št. 4.7. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. - 4. kleti - I. faza« ter št. 4.8. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. - 4. kleti - končna faza«

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen

(rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

Kompleks Tobačne tovarne je vpisan v register kulturne dediščine in se varuje z režimom, ki velja za KD.

Vsi posegi v enote KD, ki spreminjajo njihov značaj in lastnosti, zaradi katerih je bila enota evidentirana kot KD, so podrejeni nadzoru pristojne območne enote ZVKDS. Za posege v objekte je potrebno predhodno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje pristojne območne enote ZVKDS.

Pred kakršnimkoli posegom v zemeljske plasti je potrebno prizadeto območje v celoti raziskati. Stroške raziskav je, v skladu s 59. členom Zakona o kulturni dediščini, dolžan nositi investitor.

Investitor in ZVKDS, OE Ljubljana morata v primeru namere poseganja v zemeljske plasti pred pričetkom arheoloških raziskav skleniti pogodbo o arheoloških izkopavanjih, ki bo obsegala stroške samega izkopa in stroške po izkopovalne obdelave gradiva.

Objekti oziroma deli objektov znotraj kompleksa, ki se jih ne varuje:

- objekti **14(8)**, **15(6A)**, **17(10A,10B)**, **18(20)**, **19(16)**, **20(18)**, **21(19)** niso varovani in jih je dopustno v celoti odstraniti.

- objekt **11(3)**, objekt **13(4)** in objekt **16(11,12,13,14,15)** je možno v skladu s Strokovnim mnenjem o stanju sedmih objektov v kompleksu Tobačne tovarne v Ljubljani (izdelal Grad-art d.o.o., Podmilščakova 11, Ljubljana, januar 2006) v celoti odstraniti.

- sekundarne prizidke oziroma degradirane dele varovanih objektov dediščine je dopustno s sodobnimi arhitekturnimi pristopi v smislu funkcionalne posodobitve preoblikovati oziroma odstraniti:

- objekt **11(17)** - sekundarne manjše prizidke na dvoriščni strani;
- objekt **2(1)** - prizidek na SZ fasadi se odstrani;
- objekt **7(9A, 9B)** - prizidek na dvoriščni strani SV trakta in prizidan jašek za vertikalne komunikacije na zunanji strani SV trakta, JZ trakt in je preoblikovan osrednji trakt na dvoriščni strani, mostovne povezave s sosednjim objektom 9(2) in 10.(5)

- objekt **10(5)** - prizidek na JV fasadi in jašek za vertikalno komunikacijo na osrednjem delu JZ fasade.

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

20. člen

(rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave)

1. Splošno

Za obravnavan poseg je izdelano okoljsko poročilo. V času gradnje in uporabe je treba upoštevati ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov podane v Okoljskem poročilu (izdelal E-NET OKOLJE d.o.o., št. 100507-mz, dne 7.3.2008). Ukrepi za zmanjšanje negativnih vplivov so razvidni iz okoljskega poročila.

Za obravnavan poseg je izdelana Študija osončenja (izdelal E-NET OKOLJE d.o.o., št. 203207-mz, dne 24.8.2007, dopolnjeno 24.10.2007).

2. Varstvo vode in podzemne vode

Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je potrebno urediti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin

Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da se ne onemogoči varstva pred škodljivimi delovanjem voda.

3. Varstvo zraka

Na fasadah objektov, ki so v oddaljenosti do 5m od Tivolske ceste mora biti urejeno prisilno prezračevanje z zajemom zraka izven območja 5m od Tivolske ceste.

4. Varstvo pred hrupom

Nove stanovanjske in druge za hrup občutljive stavbe, kjer so presežene mejne vrednosti kazalcev hrupa, je potrebno ustrezno protihrupno zaščititi.

5. Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

V območju 10 m od RTP stikališča in 5 m kablovodov ni priporočljivo umeščanje bivalnih - stanovanjskih površin.

6. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in odjemna mesta za odpadke bodo v kletni etaži v sklopu objektov. Odvoz se rešuje preko kletne etaže.

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

21. člen

(ohranjanje narave)

V območju OPPN se ne nahajajo naravne vrednote.

Ohraniti je treba zeleno površino ob Tržaški cesti.

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

22. 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 glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

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

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti.

Predvideno območje sodi v III. vodovarstveno območje. Pridobiti je treba dodatno strokovno mnenje glede gradnje garaž.

Globino temeljev se opredeli skladno s pogoji v skladu s projektom o varovanju podtalnice.

2. Intervencijske poti in površine

Do novih objektov so predvideni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu s standardom SIST DIN 14090.

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s hidranti. Znotraj območja urejanja so predvideni hidranti.

Začetnemu gašenju požara je namenjeno notranje hidrantno omrežje.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.12. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, intervencijske poti – nivo terena - končna faza« in št. 4.13. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

IX. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

23. člen

(pogoji za prometno urejanje)

1. Ureditev cestne infrastrukture

Nova cesta ob železnici (Tobačna ulica) je servisna cesta ob severnem delu pozidave, preko katere se priključuje celoten promet iz podzemnih garaž. V sredinskem delu med križiščem s Tivolsko in križiščem z Oslavijsko ulico, je Tobačna ulica poglobljena pod nivojem terena. Klančine na zahodni in vzhodni strani imajo naklon do 10 %. Normalni profil ceste:

vozišče	2 x 3,25 m =	6,50 m
hodnik	2 x 1,60 m =	3,20 m

skupaj		9,70 m

Cesta C2 (Oražnova ulica) je v celotni dolžini preurejena. Dodani so obojestranski hodniki ter obojestranska kolesarska steza. Pas za levo zavijanje na Tržaško cesto je glede na sedanje stanje podaljšan, celoten priključek na Tržaško se poveča. Na vzhodni strani je po celotni dolžini ob cesti urejeno vzdolžno parkiranje dimenzij 5,50 x 2,00 m in drevored. Normalni profil ceste obsega:

vozišče	2 x 3,50 m =	7,00 m
vzdolžno parkiranje	1 x 2,00 m =	2,00 m
kolesarska steza	2 x 1,50 m =	3,00 m
hodnik	2 x 1,60 m =	3,20 m

skupaj		15,20 m

Cesta C1 (Tivolska cesta) je ohranjena v obstoječi trasi. Dodani so obojestranski hodniki za pešce in pasovi za kolesarje. Za križiščem s Tobačno ulico so avtobusna postajališča. Normalni profil Tivolske obsega:

vozišče	4 x 3,25 m =	13,00 m
sredinski ločilni pas	1 x 1,50 m =	1,50 m
kolesarska steza	2 x 1,60 m =	3,20 m
hodnik	2 x 1,60 m =	3,20 m

skupaj		20,9 m

V območju prostorske enote P1 je dopusten samo nadzorovan motorni promet (posebni dovoz).

Križišča:

Križišče Oražnove ulice (C2) in Tržaške ceste (C3) je preurejeno. Na Tržaški je dodan pas za leve zavijalce proti Oražnovi.

Križišče Oražnove ter Tobačne in Oslavijske ulice je urejeno tako, da prednostna smer vožnje poteka v smeri Tobačna – Oražnova. Oslavijska ulica postane neprednostna cesta.

Vertikalna in horizontalna signalizacija v križišču Tivolske ceste in Tobačne ulice je prilagojena posameznim fazam gradnje. Pred gradnjo objektov A,B,C,D je treba preurediti križišče Tivolske in Tobačne tako, da je pomaknjeno proti jugu v smeri Trga MDB in je priključevanje na Tivolsko cesto urejeno pravokotno. Križišče je semaforizirano.

2. Kolesarski in peš promet

Obojestranski hodniki za pešce so urejeni na Tobačni, Oražnovi, ter Tivolski cesti. Kolesarske steze na obeh straneh ceste so urejene na Tivolski cesti ter na Oražnovi ulici.

3. Mirujoči promet

Parkirna mesta so urejena pod nivojem terena in na nivoju terena. Na terenu se ob Oražnovi ulici izvedejo parkirna mesta za obiskovalce ter ob obstoječih objektih ob Oražnovi ulici za stanovalce.

Izračun števila potrebnih parkirnih mest izhaja iz naslednjih izhodišč:

- 2 PM / stanovanje
- 1 PM / 30 m² bruto poslovnih površin
- 1 PM / 3 sobe v hotelu
- 1 PM / 6 sedežev v restavraciji oz. gostinskem lokalu in 1 PM na tekoči meter točilnega pulta
- 1 PM / 30 m² bruto trgovskih površin

Zaradi mešanega programa v območju se v izračunu parkirnih mest lahko upošteva izmenjava uporabe 25% parkirnih mest stanovanjskega dela.

Za ostale potrebe parkiranja na območju urejanju (Tržaška, Oražnova ulica) mora biti na razpolago min. 460 PM.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.10 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo kleti - I. faza«, št. 4.11 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo kleti - končna faza« ter št. 4.12 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, intervencijske poti – nivo terena - končna faza«

24. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

1. Splošni pogoji

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

- za načrtovano gradnjo komunalne in energetske infrastrukture na obravnavanem območju je potrebno izdelati idejne zasnove (programske rešitve) po pogojih pristojnih upravljavcev komunalnih vodov;
- novi objekti v območju morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno in energetska infrastrukturno omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so lahko objekti priključeni še na plinovodno in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov.
- 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 posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- trase komunalnih in energetskih 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 območju OPPN, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmožljivosti 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, v kolikor 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,
- Prouči se možnost dodatne izrabe obnovljivih virov energije (geotermalna, sončna in izkoriščanje padavinske vode v sanitarne namene) in ekonomska upravičenost le-te v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

2. 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 območja OPPN se bo odvajala v mešanem sistemu in bo navezana na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki poteka po obodnih cestah in sicer po Oražnovi, Tržaški in Tivolski cesti. Ponikanje na lokaciji je možno le v manjšem obsegu.

Za odvajanje odpadne vode s predmetnega območja je načrtovana gradnja naslednjih javnih kanalov:

- kanal DN 600 mm v komunalnem koridorju na zahodni strani obstoječih objektov 27 in 5 in v dostopni cesti iz Tržaške ceste, ki se bo priključil v obnovljeni kanal na Tržaški cesti dimenzije DN 800 mm. Na ta kanal se lahko prevežejo tudi obstoječi interni kanali objektov, ki se ohranijo v območju.
- kanal DN 600 mm v komunalnem koridorju vzhodno od objektov 26 in 2, ki se bo priključil v rekonstruirani kanal na Tržaški cesti dimenzije DN 800 mm. Na ta kanal se prevežejo tudi obstoječi interni kanali objektov, ki se ohranijo v območju.
- kanal DN 600 mm na novi Tobačni ulici, ki se bo priključil na kanal DN 1100 mm na Tivolski cesti. Na ta kanal se naveže obstoječi kanal iz Rožne doline v liniji Rutarjeve ulice, obstoječa kanala dimenzije DN 300 mm na sedanji Tobačni ulici pa se ukineta
- kanal DN 300 mm za odvod padavinske vode z območja železniške proge na skrajnem severozahodnem delu območja, ki se ga prestavi izven gabarita nove Tobačne ulice do obnovljenega kanala na Oražnovi ulici
- kanal DN 500/750 mm na Tržaški cesti na odseku od križišča s Tivolsko cesto do križišča z Langusovo cesto se nadomesti s kanalom dimenzije DN 600 mm, DN 800 mm in DN 900 mm v južnem delu vozišča Tržaške ceste. Na območju podhoda pod Tržaško cesto se kanal prestavi izven Tržaške ceste proti jugu.
- kanal DN 600 mm, ki poteka v vzhodnem delu Tivolske ceste od križišča z Levstikovo cesto do Tržaške ceste, se ukine in nadomesti s kanalom dimenzije DN 300 mm.
- kanal DN 300-500 mm po Oražnovi ulici se obnovi po PGD in PZI projektu Obnova kanalizacije po Oražnovi ulici, št. projekta 125/00, PUV, september 2000, in z upoštevanjem določil tega odloka. Kanal se obnovi v dimenziji DN 500 in DN 700.

Odvajanje odpadne padavinske vode iz območja podhodov in iz Tobačne ulice v delu, kjer poteka pod nivojem terena, se uredi preko lastnih črpališč in naveže na sistem javne kanalizacije.

Priključevanje objektov je možno z direktnim priključkom samo za odtok s pritličij in nadstropij. Odtoki iz kleti so možni le 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).

Vsi predvideni posegi na kanalizacijskem omrežju, ki so potrebni zaradi ureditev načrtovanih z OPPN, se izvajajo v skladu z IDZ Vodovod in kanalizacija za območje Tobačne tovarne v Ljubljani, Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. načrta: 3106 K, junij 2007.

3. Vodovod

Za oskrbo predvidenih objektov s pitno in sanitarno vodo je potrebno zgraditi javno vodovodno omrežje, ki se bo oskrbovalo iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana. Požarna voda se bo delno zagotavljala iz javnega vodovodnega omrežja in delno preko notranjega hidrantnega omrežja.

Za oskrbo z vodo je načrtovana gradnja naslednjih vodovodov:

- vodovod DN 200 mm v pločniku nove Tobačne ulice, ki se bo na zahodu navezal na obnovljen primarni vodovod DN 400 mm v Oražnovi ulici in na vzhodu na primarni vodovod DN 400 mm. Na najnižjem mestu vodovoda je predviden objekt za praznjenje vodovoda z izpustom za praznjenje vodovoda v javno kanalizacijo preko javnega črpališča te ceste,
- vodovod DN 150 mm v komunalnem koridorju na zahodni strani obstoječih objektov 27 in 5 in v dostopni cesti iz Tržaške ceste, ki se bo priključil na obnovljeni vodovod DN 200 mm v Tržaški cesti,
- vodovod DN 150 mm v komunalnem koridorju na vzhodni strani obstoječih objektov 26 in 2, ki se bo priključil na obnovljeni vodovod DN 200 mm v Tržaški cesti,
- vodovod DN 200 mm v Tivolski cesti od Tržaške ceste do nove Tobačne ceste se nadomesti z vodovodom DN 200 mm,
- vodovod DN 200 mm v Tržaški cesti od križišča s Tivolsko cesto do križišča z Oražnovo ulico se obnovi, na območju podhoda pod Tržaško cesto pa se ga višinsko prilagodi podhodu.
- v križišču Tržaške, Oražnove in Langusove ulice je potrebno trasno prilagoditi in obnoviti vodovode DN 200 mm in DN 100 mm v Tržaški cesti ter vodovod DN 400 mm v Oražnovi oz. Langusovi ulici.

Za nemoteno vodooskrbo širšega območja so načrtovani naslednji posegi na vodovodnem omrežju:

- obnova obstoječega vodovoda DN 400 mm v severnem delu Oražnove ulice po projektni nalogi za PGD in PZI: Obnova vodovoda in kanalizacije v Rožni dolini, št. projekta 2033V, 2724/1 K, JP Vodovod - Kanalizacija, maj 2003,
- obnova obstoječega vodovoda DN 90 mm v Oražnovi ulici po PGD in PZI projektu Obnova vodovoda po Oražnovi ulici, št. projekta 124/00 (VZ 5616), PUV, september 2000,
- gradnja novega vodovoda po Oslavijski ulici po projektu Obnova vodovoda po Oslavijski ulici - VS 2/5, št. 40-034-00/2001 (VZ 5633), Hidroinženiring, april 2001.

Na vodovodih se izvede ustrezno število hidrantov.

Vsi predvideni posegi na vodovodnem omrežju, ki so potrebni zaradi ureditev načrtovanih z OPPN, se izvajajo v skladu z IDZ Vodovod in kanalizacija za območje Tobačne tovarne v Ljubljani, Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. načrta: 2401 V, junij 2007.

4. Elektroenergetsko omrežje

Območje OPPN se bo z električno energijo oskrbovalo preko distribucijskega elektroenergetskega omrežja.

Za oskrbo z električno energijo je načrtovana gradnja naslednjih elektroenergetskih objektov:

- RTP 110/20 kV Vrtača, katere komandni in stikalni del se izvede v delu prve, druge in tretje kletne etaže ob Tivolski cesti, transformatorski del pa se izvede v prostorski enoti P3 na lokaciji obstoječe RP Vrtača, ki se ukine. Transformatorski del se izvede z zidanim objektom tlorisnih dimenzij 24 x 10 m, višine 8 m, v objektu pa bosta nameščena dva elektroenergetska transformatorja. Dostop do transformatorskega dela RTP je iz Tivolske ceste. Komandni in stikalni del RTP Vrtače ter transformatorski del RTP Vrtača sta med seboj povezana s 110 kV in 20 kV kabli pod Tivolsko cesto. RTP Vrtača bo vključena v SN omrežje s 110 kV kabelsko povezavo po Tivolski cesti do RTP Center oz. načrtovane RTP Litostroj.
- dve transformatorski postaji ustreznih moči Transformatorska postaja TP 1 bo locirana v kleti ob Tivolski cesti v sklopu komandnega in stikalnega dela RTP 110/20 kV Vrtača. Transformatorska postaja TP2 bo locirana v kleti objekta A ob novi Tobačni ulici. Za napajanje območja v času gradnje se izvede nadomestna TP, ki bo locirana ob obstoječem objektu 2.
- kabelska kanalizacija vzporedno s Tržaško cesto južno od obstoječih objektov 27, 17 in 2 od Tivolske do Oražnove ulice, kabelska kanalizacija po Oražnovi ulici in kabelska kanalizacija po Kocenovi ulici do posameznih načrtovanih transformatorskih postaj oz. TP Kocenova.

Pred pričetkom gradnje je treba prestaviti obstoječi visokonapetostni kabel RP Vrtača – TP Kocenova – TP ŠN – TP Skapinova (VN veja 124) od Tivolske ceste do TP Kocenova. Trasa mora potekati v kabelski kanalizaciji.

Zaradi načrtovane gradnje v območju Tobačne tovarne se v skladu s predpisi odstrani obstoječa transformatorska postaja TP Tobačna tovarna.

Elektroenergetsko omrežje se izvede v skladu s podatki in pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja Elektro Ljubljana d.d.

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.

Ogrevanje in hlajenje objektov je možno tudi s toplotnimi črpalkami, ki kot toplotni vir uporabljajo podtalnico. V primeru uporabe podtalnice za namen toplotnih črpalk bo potrebno narediti več črpalnih in ponikovalnih vodnjakov.

Za oskrbo s toplotno energijo je načrtovana gradnja naslednjih vročevodov:

- vročevod DN 200 mm od Trga Mladinskih delovnih brigad proti severu prek Tržaške ceste in v trasi komunalnega koridorja zahodno od obstoječih objektov 27 in 5 do vstopa v kletni del objektov
- vročevod DN 200 mm od obstoječega vročevoda DN 150 mm, ki poteka po dvorišču objektov Vrtača 2 in Vrtača 4, ulici Vrtača in Levstikovi ulici prek Tivolske ceste do novega vročevoda DN 200 mm v območju.

Razvod glavnega vročevodnega omrežja v območju OPPN se izvede deloma izven, deloma pa znotraj kleti v območju. Preko priključnih vročevodov je predvidena priključitev tako obstoječih kot tudi novih stavb.

Stavbe se priključujejo preko toplotnih postaj, ki se izvedejo ločeno za stanovanjske in poslovne objekte oz. ločeno za stanovanjski in poslovni del stavb. Za vsako stanovanjsko stavbo je predvidena samostojna toplotna postaja za ogrevanje, medtem ko je za pripravo tople sanitarne vode možno predvideti skupne toplotne postaje.

Fazno se lahko najprej izvede omrežje za priključitev obstoječih objektov, ki se ohranijo.

Načrtovane trasne poteke in dimenzije glavnega vročevodnega in priključnega omrežja znotraj območja OPPN kot tudi lociranje predvidenih toplotnih postaj je možno deloma prilagajati faznosti gradnje ali arhitekturnim rešitvam kletne ureditve. Vse trasne, lokacijske in dimenzijske spremembe mora pred izvedbo projektne dokumentacije potrditi oz. njimi soglašati JP Energetika Ljubljana d.o.o.

Vročevodno omrežje se izvede v skladu z Idejno zasnovo vročevodnega in plinovodnega omrežja za območje Tobačne tovarne v Ljubljani, Energetika Ljubljana d.o.o., št. načrta R-80-D/2007, junij 2007.

6. Plinovod

Predvidene in obstoječe objekte na območju OPPN bo možno priključiti 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 JE 200 mm, ki poteka v trasi komunalnega koridorja na Z strani obstoječih objektov 27 in 5, se do roba kleti obnovi v obstoječi trasi v dimenziji DN 100 mm in uporabi za oskrbo obstoječih in novih objektov. Obstoječi priključki se ohranijo oz. po potrebi nadomestijo, priključni plinovodi objektov, ki se rušijo, pa se odstranijo.

Obstoječi plinovod JE 80 mm v Tobačni ulici se ob gradnji objekta G ukine.

Zaradi gradnje podhoda pod Tržaško cesto je potrebno na območju podhoda višinsko prilagoditi traso obstoječega plinovoda DN 300 mm.

V primeru izkazanih potreb po oskrbi z zemeljskim plinom novih objektov A, B, C, D, E, F in G, se le te priključi na plinovodni sistem prek novega plinovoda DN 100 mm z glavno plinsko zaporno pipo, ki bo locirana ob objektu 6. Skupni notranji interni razvod nato poteka v kleti do posameznega objekta oz. njegove omarice s plinsko zaporno pipo DN 50 v fasadi objekta praviloma poleg vhoda v objekt.

Poslovni in hotelski kompleks ob Tivolski cesti se v primeru izkazanih potreb po zemeljskem plinu lahko priključi neposredno na nov plinovod DN 100 mm.

Pri poteku plinske napeljave v kleti je treba posebej upoštevati zaščitne in varnostne ukrepe proti naletu vozil.

Plinovodno omrežje se izvede v skladu z Idejno zasnovo vročevodnega in plinovodnega omrežja za območje Tobačne tovarne v Ljubljani, Energetika Ljubljana d.o.o., št. načrta R-

80-D/2007, junij 2007.

7. Telekomunikacijsko omrežje

Za priključitev novih objektov na TK omrežje je potrebno izvesti novo TK povezavo, ki se bo navezala na obstoječo kabelsko kanalizacijo Telekoma Slovenije v Tivolski cesti.

Trasa nove kabelske kanalizacije poteka južno od objekta 27 in v komunalnem koridorju zahodno od objektov 27 in 5, do kleti novih objektov. Trasa poteka nato pod stropom kleti do TK prostora v prvi kleti.

Obstoječi TK kabel, na katerega so vezani objekti ob Tržaški cesti, se deloma ukine in nadomesti z novo TK kabelsko povezavo.

Obstoječi TK kabel v Tobačni ulici se ukine in nadomesti z novo TK kabelsko povezavo, ki bo potekala po Tivolski cesti in novi Tobačni ulici.

Obstoječi TK kabel, na katerega so vezani objekti ob Oražnovi ulici in poteka vzhodno od teh objektov, se prestavi v Oražnovo ulico.

Telekomunikacijsko omrežje se izvede v skladu z Idejno zasnovo telekomunikacijskega omrežja za območje Tobačne tovarne v Ljubljani, Novera d.o.o., št. načrta: 07-073-011, junij 2007.

8. Javna razsvetljava

Vse površine javnega dobra se razsvetli s sistemom javne razsvetljave. Razsvetljava ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

Novo javno razsvetljavo se izvede v Oražnovi ulici, novi Tobačni ulici in v podhodih. Na Tivolski cesti in Tržaški cesti zahodno od Oražnove ulice pa se jo smiselno prilagodi. Z novo javno razsvetljavo in semaforizacijo se opremi novo križišče Tobačne ulice in Tivolske ceste v obeh fazah in križišče Tivolske ceste in Levstikove ulice.

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

Omrežje javne razsvetljave se izvede v skladu z Idejno zasnovo javne razsvetljave za območje Tobačne tovarne v Ljubljani, JRS d.o.o., št. načrta: 06-30-1994/2064, maj 2007.

Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.13 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

X. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

25. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Tlorisni gabariti «podstavkov»

- gradbena parcela »podstavka« določena v odloku je gradbena meja. Od gabaritov določenih v odloku in grafičnih prilogah so dopustna odstopanja navznoter od gradbene meje. V pritličju je dopustno tudi horizontalno odstopanje za maksimalno -4 m na 20% deležu celotnega oboda,

Tlorisni gabariti stolpnic

- Zunanji fasadi stolpnic morata slediti gabaritu »podstavkov«,
- dopustno je odstopanje gabaritov stolpnic +/- 50 cm.
- balkoni, lože oziroma oblikovni poudarki lahko odstopajo od tlorisnih gabaritov stolpnice za +2m na max. dolžini fasade 30%

Tlorisni gabariti objekta K

- Vzhodni rob objekta predstavlja gradbeno linijo, od katere odstopanja niso dopustna, z izjemo pritličja in mezanina, kjer je dopustno horizontalno odstopanje za maksimalno - 2m na 25% deležu dolžine,
- Severni in južni rob objekta predstavlja gradbeno linijo, od katere je dopustno maksimalno odstopanje +/- 0.5 m po celotni površini, z izjemo pritličja in mezanina, kjer je dopustno maksimalno horizontalno odstopanje – 5 m.
- Zahodni rob objekta dopušča maksimalno odstopanje +/- 1 m,

Višinski gabariti »podstavkov«

- število etaž v objektih se lahko prilagaja programskim rešitvam, vendar znotraj maksimalnega dopustnega višinskega gabarita objekta, dopuščena je možnost izvedbe galerij oziroma mezaninov
- višinsko odstopanje je dopustno za maksimalno - 0,8 m.
- naklon strehe je lahko do 9 %. Naklon venca mora potekati skladno z naklonom strehe. Smer naklona strehe mora biti skladna s prikazom v grafičnem delu.

Višinski gabariti stolpnic

- število etaž v objektih se lahko prilagaja programskim rešitvam, vendar znotraj maksimalnega dopustnega višinskega gabarita objekta,
- maksimalna višina je maksimalni višinski gabarit objekta nad terenom, ki je določen z najvišjo točko zgornje kote strešne konstrukcije objekta, nad to koto je dovoljena le izvedba tehničnih naprav, strojnih inštalacij, telekomunikacijskih naprav ter zaščitne ograje, ki mora biti od roba umaknjena 2 m,
- dopustno odstopanje maksimalnega višinskega gabarita je -2 m.

Višinski gabarit objekta K

- maksimalna višina je maksimalni višinski gabarit objekta nad terenom, ki je določen z najvišjo točko venca objekta,
- dopustno odstopanje maksimalnega višinskega gabarita objekta K je -1 m,
- višina kote pritličja je v OPPN idejna, projektno naj se prilagodi nivoju Tivolske in objektu št. 27.
- dopustno odstopanje maksimalnega višinskega gabarita podstavka objekta K je +/- 0,5 m

Volumen objekta K

Odstopanje od v odloku predpisane izkoriščenosti volumna lamele je lahko +/- 2%.

Podstrešja obstoječih objektov se lahko rekonstruirajo za pridobitev etažnih prostorov pod pogoji pristojne službe za varovanje kulturne dediščine.

Višinska regulacija terena

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

Dopustna je sprememba števila stanovanj s tem, da je zagotovljeno normativno število parkirnih mest.

Število kletnih etaž se lahko prilagaja tehničnim možnostim in potrebam po parkirnih mestih. Dovoljena je sprememba pozicije in tlorisnih gabaritov kletnih etaž pod pogojem, da ne posegajo v trase komunalnih vodov.

Dovoljene so spremembe pozicij uvozov v garaže iz napajalnih cest C6 in C2.

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

Etažna višina kletne etaže se lahko prilagaja potrebam konstrukcije.

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. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

26. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

V območju OPPN je treba zagotoviti geotehnični nadzor in redni nadzor stanja obstoječih objektov zaradi gradbenih posegov v njihovi bližini.

Območje gradbišča ne sme posegati na zemljišča izven območja OPPN.

V času gradnje mora biti omogočeno nemoteno delovanje sosednjih objektov.

Sočasno z izgradnjo objektov mora biti zagotovljena prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje obstoječih objektov v času gradnje in po njej.

Pri izvedbi zaščitne konstrukcije gradbene jame s sidranjem se ne sme posegati v obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode.

Morebitne poškodbe okoliških objektov in naprav, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja.

27. člen

(pogodba o opremljanju)

Za obravnavano območje je izdelan program opremljanja na podlagi katerega bo izvedena komunalna in energetska infrastruktura, ki omogoča neposredno priključevanje objektov na območju OPPN.

Investitor bo v skladu s pogodbo izvedel javne prometne površine in opremil zemljišče s komunalno in energetsko infrastrukturo, ter jo predal v upravljanje Mestni občini Ljubljana.

28. člen

(podlaga za odmero komunalnega prispevka)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Tobačne tovarne, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, z datumom marec 2008, številka projekta 6241.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje komunalne opreme so 10.317.514,12 EUR brez DDV,
- obračunska območja za novo komunalno opremo so enaka prostorski enoti P1,
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 7, razen za obstoječe objekte z oznako 36, 37 in 38, za katere so obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo vsa obračunska območja z oznako 1. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 7, 1 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti je 1, razen za kletne etaže namenjene parkiranju in servisnim prostorom, za katere se upošteva faktor dejavnosti 0,7, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni,
- obračunski stroški komunalne opreme so 10.464.967,53 EUR brez DDV,
- obračunski stroški na m² parcele so 316,51 EUR brez DDV, obračunski stroški na m² neto tlorisne površine so 67,58 EUR brez DDV. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na m² parcele in m² neto tlorisne površine po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja.

Izračun komunalnega prispevka:

- komunalni prispevek za nove objekte na območju OPPN je 10.464.967,53 EUR brez DDV.

XII. KONČNE DOLOČBE**29. člen****(usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi veljavnosti OPPN)**

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V2 Trnovo - Tržaška cesta (Uradni list SRS, št. 6/88, 18/88 in Uradni list RS, št. 40/92, 5/93, 11/95, 40/97, 52/97, 65/98, 60/99, 63/99, 60/01, 85/02-4175, 89/02, 79/04), Odlok o sprejemu spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za del območja VI-6 Centralna tehnična knjižnica in II. faza gradbenega oddelka FAGG (Uradni list SRS, št. 1/81-120), Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču (Uradni list SRS, št. 13/88 in Uradni list RS, št. 21/90, 16/91, 35/92, 15/93, 61/94, 34/96, 22/98, 68/99, 77/02, 69/03), Odlok o sprejemu zazidalnega načrta za zazidalni otok VS-5 Rožna dolina in del VS-6 - Vič (Uradni list SRS, št. 32/84) v delih, ki veljajo za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta.

30. člen**(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)**

Po izvedbi z OPPN predvidene ureditve so v območju OPPN dopustna redna in investicijsko - vzdrževalna dela ter spremembe namembnosti skladno z določbami 2. in 9. člena tega odloka.

31. člen

(vpogled OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku pristojnem za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana – izpostava Vič - Rudnik,
- Četrtni skupnosti Vič in
- Četrtni skupnosti Center.

32. člen

(uveljavitev)

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

Št.:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV**dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Tobačne tovarne****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 61., 74. in 98. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/2007), ki določajo, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom, da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka in da se postopki za sprejem občinskega lokacijskega načrta, začeti pred uveljavitvijo ZPNačrt; nadaljujejo in končajo kot občinski podrobni prostorski načrt
- Dopolnjeni osnutek Odloka o strateškem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana in dopolnjeni osnutek Odloka o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (IPN MOL)
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Ur.l. RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku;
- Program priprave Občinskega lokacijskega načrta za območje Tobačne tovarne (Uradni list RS, št. 62/06)

2. Ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) se nahaja ob Tivolski in Tržaški cesti med Oražnovo ulico in železniško progo in v delu, kjer je predvidena nova RTP, seže čez Tivolsko cesto na območje Vrtače.

V območju je predvidena preobrazba industrijskega kompleksa Tobačne tovarne v območje z mešanim programom. Načrtovana je gradnja stanovanj in poslovnih ter spremljajočih dejavnosti.

V Dolgoročnem planu občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986–2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04 in 69/04) je obravnavano območje označeno kot območje urejanja {VP2/1} Tobačna tovarna in opredeljeno kot površine za proizvodnjo, skladišča in terminale. Opredeljena namembnost načrtovane gradnje ne omogoča.

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je 9. julija 2002 sprejel Prostorsko zasnovo Mestne občine Ljubljana, kjer je območje kompleksa Tobačne tovarne opredeljeno kot območje mešane rabe.

Na tej podlagi je pripravljen tudi dopolnjen osnutek IPN MOL, ki pretežni del obravnavanega območja označuje kot območje VI-151.CU;3.OPPN in je namenjeno površinam za osrednja območja centralnih dejavnosti. Osrednja območja centralnih dejavnosti so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanja.

Za območje Tobačne tovarne je v dopolnjenem osnutku IPN MOL predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta.

3. Poglavitne rešitve

Rešitev za ureditev obravnavanega območja je investitor pridobil z natečajem. Izbrana je bila rešitev Dekleva Gregorič arhitekti, projektiranje d.o.o., ki jo je izdelovalec dopolnil v skladu z novimi zahtevami MOL in nosilci urejanja prostora.

V OPPN so določene prostorske ureditve v območju, pogoji za odstranitev obstoječih objektov in gradnjo novih objektov ter pripadajoče ureditve mirujočega prometa in zunanje ureditve, pogoji za gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

Obstoječi objekti, ki so varovani z vidika kulturne dediščine se prenovijo, ostali objekti se

porušijo. V severozahodnem delu območja se načrtuje novogradnja, namenjena stanovanjem ter poslovnim in spremljajočim dejavnostim.

V območju so poleg stanovanjske namembnosti poslovne, kulturne, izobraževalne, upravne dejavnosti tiste, ki območje povezujejo z mestom. Ohranja se muzejska dejavnost, to je Tobačni muzej, dane so tudi možnosti za umestitev hotela.

Zasnove prostorske ureditve

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je sestavljeno iz devetih prostorskih enot – P1, P2, P3, C1, C2, C3, C4, C5 in C6.

V prostorski enoti P1 je v južnem delu ohranjena pozidava objektov ob Tržaški cesti (23, 24, in 25), objekta Tržaška 2 (17), objekta 2 in 27. V osrednjem delu območja je ohranjen objekt 9 in objekta 5 in 6.

V severnem delu prostorske enote je predvidena odstranitev obstoječih objektov (poslovnih objektov, skladišč, delavnic, garaž, vratarnice in prizidav). Na pridobljenem prostoru je zasnovano deset novih objektov (stolpnice) na sedmih podstavkih.

Stolpnice so različnih višin od 49 do 70 m od z etažnostjo od P + 13 do P + 20, prvi dve etaži sta zasnovani kot podest. Parkirne površine so predvidene v štirih podzemnih garažnih etažah, ki so pod pretežnim severnim delom območja in pod objektom K.

Objekti s stolpnici (A-G) so namenjeni stanovanjem in trgovskim, upravnim, kulturnim, gostinskim, izobraževalnim, športnim dejavnostim. V objektu F in G je dopustna tudi ureditev hotela. Pod objektom E je v prvi kleti dopustna ureditev trgovine osnovne preskrbe. Objekt K, ki stoji ob križišču Tivolske in Tržaške ceste, je namenjen poslovno trgovskim programom oziroma hotelu s kongresno ponudbo. Objekt K se v spodnjem delu lahko poveže z obstoječim objektom 27, višina objekta je max. 65,5m z etažnostjo P + mezanin + 15.

V smeri sever – jug je vzpostavljena osrednja peš pot, ki omogoča navezavo in vključitev območja v širši mestni prostor.

Med prostorsko enoto P1 in P2 se obstoječi niz pritličnih garaž poruši in se uredi zelen pas z drevoredom.

V prostorski enoti P2 so obstoječi objekti ob Oražnovi ulici, ki se ohranijo.

V prostorski enoti P3 je na mestu odstranjene TP zasnovana RTP – transformatorski del, ki je pod Tivolsko cesto povezan z RTP – stikališčni del v P1.

Prostorske enote C1-C3 so preurejeni deli obstoječih obodnih cest, C4 in C5 sta podhoda pod železniško progo in Tržaško cesto, C6 pa je nova Tobačna ulica, ki deloma poteka pod nivojem terena in omogoča dostope v garažni del objektov.

Ureditev zunanjih površin

V območju so urejeni trije trgi T1, T2, T3. Trg T1 je lociran ob Tivolski cesti, ob kateri je zeleni pas zasajen z drevjem. Trg T2 je notranji trg med obstoječima objektoma 9A, 9B in 17, pod trgom je objekt H z gledališko in večnamensko dvorano. Trg T3 je urejen nad poglobljenim delom Tobačne ulice z drevoredom ob železniški progi, kjer je tudi železniško postajališče. Ob Tržaški cesti se obstoječa zelena parkovna površina ohrani. Ob Oražnovi ulici je urejen drevored, prav tako je urejen zelen pas z drevoredom na mestu porušenega niza garaž.

Glede na to, da gre v območju za mnogo različnih dejavnosti in zato za veliko gostoto uporabnikov, so predvideni heterogeni odprti prostori različnih meril, programov in karakterjev, ki se povezujejo v mrežo z obstoječimi. Več nivojska organizacija odprtih in zelenih prostorov omogoča različne stopnje odprtosti, varnosti, zasebnosti, vizualnih komunikacij in intenzivnosti uporabe.

Okoli objektov je organiziran sistem malih trgov, ki omogoča prehajanje območja v več smereh in njegovo lokalno odpiranje navzven. Površine so urejene z urbano opremo, dodani so zeleni otoki krožne oblike različnih premerov z zasaditvijo drevja in grmičevja. Ob objektih ali z 2m odmikom za prehod so dovoljene postavitve gostinskih vrtov.

Urejeni sta dve površini za igro otrok, eno za starostno skupino do 12 let, eno za rolkarje.

Na strehah »podstavkov« so urejene skupne pretežno zelene površine. Strehe so zazelenjene s travo, grmovno in drevesno vegetacijo, urejene so površine za igro otrok.

Kapacitete

Površina območja OPPN: 94.669 m²,
 Površina P1: **60.503 m²**,
 Površina P2: **7698 m²**,
 Površina P3: **712 m²**,
 BTP nad nivojem terena P1:
 novi objekti: maksimalno **121.680 m²**,
 obstoječi objekti 2, 5, 6, 9 in 27: **21.760 m²**,
 skupaj nad nivojem terena: **143.440 m²**,
 BTP kletnih etaž P1: **132.610 m²**,
 BTP poslovnega programa P1: maksimalno **58.220 m²**,
 BTP stanovanjskega programa P1: **63.460 m²**,
 Predvideno število stanovanjskih enot P1: **650**

Odstranitve objektov

V območju OPPN je predvidena odstranitev 26 objektov in niza pritličnih garažnih objektov (poslovnih in stanovanjskih objektov, skladišč, garaž, delavnic, vratarnice in prizidav ter RP Vrtača). Za objekte 1,3,4,12,13,14 je treba pred odstranitvijo izdelati dokumentacijo za arhivsko varstvo za potrebe ZVKDS.

Etapnost izvajanja

Posegi v območju OPPN se lahko izvajajo v dveh fazah in etapno po posameznih objektih oziroma delih objekta.

Za vsako etapo gradnje je treba zagotoviti pripadajočo komunalno in energetsko infrastrukturo, zunanjo ureditev in sorazmerno število parkirnih mest.

1.faza gradnje obsega gradnjo objektov E in F s pripadajočim delom kletnih etaž in RTP ter določeno pripadajočo prometno in zunanjo ureditvijo.

Končna faza obsega gradnjo objektov A,B,C,D,K in G ter kletne etaže. Gradnja je dopustna v več etapah. Ločeno se lahko gradi:

- skupina objektov A,B,C,D s pripadajočim delom kletnih etaž,
- objekt K s pripadajočim delom kletnih etaž,
- objekt G s pripadajočim delom kletnih etaž.

Pred začetkom gradnje objektov A,B,C,D je treba zgraditi del Tobačne ulice z ločenimi zavijalnimi pasovi (končna ureditev križišča), celotna ureditev Tobačne ulice s priključkom na Oražnovo ulico pa se izvede v končni fazi.

V končni fazi se izvede tudi ureditve križišča Tržaška cesta – Oražnova ulica in ureditve Oražnove ulice.

Z gradnjo objektov A,B,C,D je obvezna ureditev vrtca.

Dela na obstoječih objektih 2,5,6,9A,9B se lahko izvaja neodvisno od faznosti gradnje novogradenj.

Varovanje okolja

Na podlagi odločbe MOP je treba za načrtovane posege izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje. Okoljsko poročilo je izdelal E-NET OKOLJE d.o.o., marca 2008.

Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane, in sicer v širšem območju z oznako VVO III. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane (Ur.l. RS, št. 115/07, 9/08).

V času gradnje je treba upoštevati ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov, ki so razvidni iz okoljskega poročila. Podane so usmeritve predvsem v zvezi z umeščanjem dejavnosti glede na hrup, onesnaženje zraka in elektromagnetno sevanje.

Prometna ureditev

Območje je prometno dobro dostopno, saj leži tik ob glavnih ljubljanskih prometnih povezavah, to sta Tivolska in Tržaška cesta. Preko njih je možen hiter dostop tako do mestnega središča kot tudi do zunanjega mestnega obroča.

V 1. fazi se izvede celotna predvidena prometna infrastruktura na obodu območja, s tem, da v prvi fazi Tobačna ulica na priključku na Tivolsko cesto poteka v območju obstoječe trase Tobačne ulice.

V območju in na obodu se uredi naslednja cestna infrastruktura:

Tobačna ulica (nova cesta ob železnici C6) je servisna cesta ob severnem delu pozidave, preko katere se bo priključeval celoten promet iz podzemnih garaž. V sredinskem delu med križiščem s Tivolsko in križiščem z Oražnovo ulico, je Tobačna ulica poglobljena pod nivojem terena. Klančine na obeh straneh imajo naklon 8% na zahodni strani in 10 % na vzhodni strani.

Cesta C2 (Oražnova ulica) se v celotni dolžini preuredi. Dodajo se obojestranski hodniki ter obojestranska kolesarska steza. Pas za levo zavijanje na Tržaško cesto je glede na sedanje stanje podaljšan, celoten priključek na Tržaško se poveča. Na vzhodni strani se po celotni dolžini ob cesti izvede vzdolžno parkiranje ter drevored.

Tržaška cesta se ohranja v obstoječem profilu, le da se, gledano v smeri centra, v križišču Tržaške in Oražnove ulice izvede pas za leve zavijalce na Oražnovo ulico.

Cesta C1 (Tivolska cesta) je del notranjega mestnega obroča. Na priključku Tobačne ulice se izvede novo trokrako semaforizirano križišče. Za križiščem sta na obeh straneh Tivolske ceste uredi avtobusni postajališči. Tivolski cesti se doda obojestranski hodnik za pešce ter kolesarsko stezo. V višini Levstikove ulice se uredi semaforiziran prehod za pešce.

Poleg obstoječega podhoda pod železniško progo v podaljšku Oražnove ceste, ki se ga lahko rekonstruira, se zgradi nov podhod pod železniško progo v podaljšku osrednje pešpoti sever-jug na severni strani pri železniški postaji in na jugu pod Tržaško cesto.

MIRUJOČI PROMET

Parkirna mesta bodo pod nivojem terena (3600 PM v štirih kletnih etažah pod delom prostorske enote P1) in na nivoju terena (ob Oražnovi ulici in ob obstoječih objektih ob Oražnovi ulici).

Izračun števila potrebnih parkirnih mest izhaja iz naslednjih izhodišč:

- 2 PM / stanovanje
- 1 PM / 30 m² bruto poslovnih površin
- 1PM / 3 sobe v hotelu
- 1PM / 6 sedežev v restavraciji oz. gostinskem lokalu in 1 PM na tekoči meter točilnega pulta
- 1PM / 30 m² bruto trgovskih površin

Poleg tega je treba za potrebe obstoječih objektov v območju (Tržaška, Oražnova ulica) zagotoviti še min. 460 PM.

Zaradi mešanega programa v območju se v izračunu parkirnih mest lahko upošteva izmenjava uporabe 25% parkirnih mest stanovanjskega dela. Predviden sistem izmenjave pomeni, da v jutranjem in dopoldanskem času, ko so parkirna mesta stanovalcev prazna, na njih parkirajo obiskovalci in uporabniki poslovnih dejavnosti. Situacija se popoldne oziroma zvečer zamenja, ko na teh površinah parkirajo stanovalci.

Parkirna mesta namenjena hotelski dejavnosti niso vključena v sistem izmenjave.

Komunalna ureditev

Območje je komunalno, energetsko in telekomunikacijsko dobro opremljeno.

Odpadna komunalna in padavinska voda iz območja OPPN se bo odvajala v mešanem sistemu in bo navezana na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki poteka po obodnih cestah in sicer po Oražnovi, Tržaški in Tivolski cesti. Ponikanje na lokaciji je možno le v manjšem obsegu.

Za oskrbo predvidenih objektov s pitno in sanitarno vodo se je potrebno navezati na javno vodovodno omrežje, ki se bo oskrbovalo iz centralnega vodovodnega sistema mesta

Ljubljana. Požarna voda se bo delno zagotavljala iz javnega vodovodnega omrežja in delno preko notranjega hidrantnega omrežja.

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

Ogrevanje in hlajenje objektov je možno tudi s toplotnimi črpalkami, ki kot toplotni vir uporabljajo podtalnico. V primeru uporabe podtalnice za namen toplotnih črpalk bo potrebno narediti več črpalnih in ponikovalnih vodnjakov.

Predvidene in obstoječe objekte na ureditvenem območju bivše Tobačne tovarne Ljubljana bo možno priključiti 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 oziroma se lahko priključijo na vročevodno omrežje.

Območje se bo z električno energijo oskrbovalo preko elektroenergetskega omrežja v upravljanju Elektro Ljubljana. Na območju je predvidena gradnja nove RTP 110/20 kV Vrtača. Zaradi prostorskih omejitev je predvidena lokacija komandnega in stikalnega dela RTP Vrtače v delu prve in druge kletne etaže. Transformatorski del RTP Vrtača je predviden z novim objektom v prostorski enoti P3 na lokaciji obstoječe RP Vrtača, ki se ukine. Komandni in stikalni del RTP Vrtače ter transformatorski del RTP Vrtača bosta med seboj povezana s 110 kV in 20 kV kabli, ki bodo potekali pod Tivolsko cesto. Na območju sta predvideni dve novi transformatorski postaji TP1, TP2.

Program opremljanja

Za potrebe novih ureditev, predvidenih z OPPN, so potrebne investicije v cestno, vodovodno, kanalizacijsko, vročevodno, plinovodno omrežje in javne površine. Stroški investicije delno bremenijo investitorja na območju OPPN, za del investicij pa je potrebno zagotoviti druge vire financiranja.

Skupni stroški investicije:

Komunalna oprema	EUR brez DDV
Ceste in javna razsvetljava	7.147.324,49
Vodovodno omrežje	494.171,41
Kanalizacijsko omrežje	730.892,90
Plinovodno omrežje	111.545,39
Vročevodno omrežje	661.199,66
Javne površine	1.172.380,28
Skupaj	10.317.514,12

Obračunski stroški investicije (stroški investicije, ki bremenijo investitorja na območju OPPN):

Komunalna oprema	EUR brez DDV
Ceste in javna razsvetljava	7.147.324,49
Vodovodno omrežje	388.338,51
Kanalizacijsko omrežje	682.762,20
Plinovodno omrežje	109.309,09
Vročevodno omrežje	549.150,29
Javne površine	586.190,14
Skupaj	9.463.074,72

Drugi viri financiranja:

Komunalna oprema	EUR brez DDV
Ceste in javna razsvetljava	0,00
Vodovodno omrežje	105.832,90
Kanalizacijsko omrežje	48.130,69

Plinovodno omrežje	2.236,30
Vročevodno omrežje	112.049,37
Javne površine	586.190,14
Skupaj	854.439,40

Za gradnjo novih objektov v območju OPPN je treba poravnati tudi obračunske stroške za obstoječo komunalno opremo, na katero se objekti priključujejo. Stroški za obstoječo komunalno opremo so določeni glede na površino gradbene parcele in neto tlorisnih površin. Upoštevano je zmanjšanje nove gradbene parcele in neto tlorisnih površin na podlagi gradbene parcele in neto tlorisnih površin obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo:

Komunalna oprema	EUR brez DDV
Ceste in javna razsvetljava	0,00
Vodovodno omrežje	495.214,14
Kanalizacijsko omrežje	126.865,49
Plinovodno omrežje	146.043,80
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	233.769,38
Skupaj	1.001.892,80

Skupni obračunski stroški znašajo:

Komunalna oprema	EUR brez DDV
Ceste in javna razsvetljava	7.147.324,49
Vodovodno omrežje	883.552,65
Kanalizacijsko omrežje	809.627,69
Plinovodno omrežje	255.352,89
Vročevodno omrežje	549.150,29
Javne površine	819.959,52
Skupaj	10.464.967,53

Skupni obračunski stroški preračunani na enoto parcele in neto tlorisne površine:

	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Komunalna oprema						
Ceste in javna razsvetljava	216,17	39,71	0,00	0,00	216,17	39,71
Vodovodno omrežje	11,75	2,16	14,98	2,75	26,72	4,91
Kanalizacijsko omrežje	20,65	6,44	3,84	1,20	24,49	7,64
Plinovodno omrežje	3,31	1,03	4,42	1,38	7,72	2,41
Vročevodno omrežje	16,61	5,18	0,00	0,00	16,61	5,18
Javne površine	17,73	5,53	7,07	2,20	24,80	7,73
Skupaj	286,20	60,05	30,30	7,53	316,51	67,58

Vsi stroški so v EUR brez DDV!

Komunalni prispevek je enak vsoti obračunskih stroškov investicije v novo komunalno opremo (9.463.074,72 EUR brez DDV) in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo (1.001.892,80 EUR brez DDV) in znaša 10.464.967,53 EUR brez DDV.

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

S sprejemom akta, ki vključuje tudi določila v zvezi z obveznostmi investitorjev glede plačila komunalnega prispevka, bo po plačnem komunalnem prispevku zagotovljen prihodek v vrednosti 147.453,41 EUR za MOL. Ta sredstva se uporabi za opremljanje drugih zemljišč za gradnjo na območju MOL.

Pripravili:

Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za PIA in prenovo

Načelnik Oddelka za urejanje prostora:
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Sintija Hafner Petrovski, univ. dipl. inž. arh.

Marko Fatur, univ. dipl. inž. grad.
Ljubljanski urbanistični zavod, d.d.

Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami:
Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh.