



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

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

Številka: 3505-6/2005-23
Datum: 14. 2. 2008

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

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

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

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

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

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

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

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIC

Priloga:
- dopolnjen osnutek odloka z obrazložitvijo

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

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

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

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

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

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

3. člen
(sestavni deli OPPN)

I. Besedilo odloka

II. Kartografski del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- | | |
|--|----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1 Izsek iz dolgoročnega plana | M 1:5000 |
| 1.2 Izsek iz srednjeročnega plana | M 1:5000 |
| 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:1000 |
| 3. Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1 Katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:1000 |

3.2 Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:500
3.3 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu	M 1:500
3.4 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu	M 1:500
3.5 Javne površine na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.6 Javne površine na geodetskem načrtu	M 1:500
4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1 Ureditvena situacija – pritličje	M 1:500
4.2 Ureditvena situacija – tipična etaža	M 1:500
4.3 Ureditvena situacija – 1. klet	M 1:500
4.4 Ureditvena situacija – 2-4. klet	M 1:500
4.5 Značilni prerezi	M 1:500
4.6 Zbirni načrt komunalne javne infrastrukture	M 1:500
4.7 Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija	M 1:500
4.8 Načrt intervencijskih poti	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

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

5. člen (izdelovalec OPPN)

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

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

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

Površina območja OPPN znaša 10.317m².

Območje OPPN obsega zemljišča naslednjih parcelnih števil:

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

2. Meja

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

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

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

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

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

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

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

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

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

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

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

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

Območje OPPN je namenjeno gradnji poslovnih objektov z javnim programom.

Na območju OPPN so dopustne:

- trgovske dejavnosti,
- poslovne dejavnosti,
- nastanitvene dejavnosti – poslovni apartmaji,
- storitvene dejavnosti,
- gostinske dejavnosti in
- kulturno - razvedrilne dejavnosti.

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

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

V pritličju je obvezen javni program.

Zgornje etaže so namenjene predvsem poslovnim dejavnostim, dopustne so tudi ostale navedene dejavnosti. Nastanitvene (poslovni apartmaji) dejavnosti so dopustne do max. 30% površin.

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

10. člen (zazidalna zasnova)

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

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

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

Zunanje površine OPPN so urejene kot javne.

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

PROSTORSKA ENOTA P1

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

Pod nivojem terena je v novi stolpnici predvidena ureditev parkirne hiše v največ štirih etažah.

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

PROSTORSKA ENOTA P2

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

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

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

PROSTORSKE ENOTE C1, C2 IN C3

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

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

Prostorska enota C3 obsega del Pražakove ulice in je namenjena dostopu motornih vozil do podzemnih parkirnih površin ter površinam za pešce.

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

11. člen (pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

V območju OPPN je dovoljena postavitve naslednjih enostavnih objektov:

- začasni objekti:
 - začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi: sezonski gostinski vrtovi brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij in ograj;
 - začasni objekti, namenjeni prireditvam: oder z nadstreškom in prodajni ali reklamni kiosk;
- spominska obeležja;
- urbana oprema.

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

Ostalih enostavnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

12. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

PROSTORSKA ENOTA P1

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

Fasada objekta je iz ravnih ploskev, brez izrazitih detajlov.

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

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

PROSTORSKA ENOTA P2

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

Oblikovanje objekta bo določeno z natečajno rešitvijo, ki mora biti oblikovno usklajena z objektoma v prostorski enoti P1.

13. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Ploščadi in klančine morajo biti tlakovane, od obodnih peš površin omejene z robniki oz. oznakami v tlaku, ustrezno višinsko regulirane in primerno osvetljene. Tlakovanje mora biti izvedeno s kakovostnim materialom. Zunanje površine je dopustno opremiti z osnovno mikrourbano opremo (klopi, korita za rože, smetnjaki ipd.). Elementi mikrourbane ureditve morajo biti oblikovani enotno za celotno območje OPPN. Vse ureditve morajo omogočiti

dostope funkcionalno oviranim ljudem.

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

PROSTORSKA ENOTA P1

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

Dopustna je ureditev pokritega zunanjega vrta h gostinskemu lokalu na severni strani predvidenega objekta.

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

PROSTORSKA ENOTA P2

Zunanja ureditev na območju prostorske enote P2 se deli na površine neposredno ob križišču med Slovensko cesto in Trgom OF ter površine ob izteku Pražakove ulice.

Površine ob križišču so povezane s parterjem ob objektu Cigaletova ulica 15 in so delno pokrite.

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

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

14. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti

PROSTORSKA ENOTA P1

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

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

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

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

PROSTORSKA ENOTA P2

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

Tlorisne dimenzije pritličja baze so: 57,0 m x 26,0 m na južni in 18,8 m na severni strani.
Tlorisne dimenzije nadstropij baze so: 57,0 m x 29,0 m na južni in 20,5 m na severni strani.
Tlorisne dimenzije tipične etaže stolpnice so: 30,0 m x 26,0 m.
Tlorisne dimenzije kleti so: 66,0 m x 43,0 m.

2. Višinski gabariti

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

V pritličju objektov je dopustna ureditev medetaže.

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

PROSTORSKA ENOTA P1

Kleti: do 4K
Stolpnica: do P+22+tehnična etaža

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

Izhodiščna kota je 298,60 nvm.

PROSTORSKA ENOTA P2

Kleti: do 5K
Baza: P + 2
Stolpnica: do P+22+tehnična etaža

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

Izhodiščna kota je 298,20 nvm.

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

3. Kapacitete območja

Površina območja OPPN: 10.317 m².

PROSTORSKA ENOTA P1

Površina prostorske enote: 3.302 m².
BTP nad nivojem terena novogradnje: max. 17.300 m².
BTP kletnih etaž novogradnje: max. 6.200 m².

PROSTORSKA ENOTA P2

Površina prostorske enote: 2.996 m².
BTP nad nivojem terena: max. 21.500 m².
BTP kletnih etaž: max. 15.000 m².

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1 »Ureditvena situacija – pritličje«, št. 4.2 »Ureditvena situacija – tipična etaža«, št. 4.3 »Ureditvena situacija – 1. klet«, št. 3.4 » Ureditvena situacija – 2.-4. klet« ter št. 4.5 »Značilni prerezi«.

15. člen
(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

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

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

IV. NAČRT PARCELACIJE

16. člen
(načrt parcelacije)

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

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

Površina GP1 znaša 1624 m².

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

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

Površina GP2 znaša 2185 m².

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

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

Površina GP3 znaša 1686 m².

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

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

Površina GP4 znaša 811 m².

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

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

17. člen (javne površine)

1. Površine, namenjene javnemu dobru

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

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

Površine, namenjene javnemu dobru, znašajo 3938 m².

Površine C1-5 in C1-6 v prostorski enoti C1 so površine, namenjene javnemu dobru, na katerih je pod nivojem terena dopustno urediti kletne etaže.

Površina C1-5 obsega del zemljišča s parcelno številko 3274, v katastrski občini Ajdovščina. Površina znaša 21 m².

Površina C1-6 obsega del zemljišča s parcelno številko 3274, v katastrski občini Ajdovščina. Površina znaša 23 m².

2. Površine, namenjene javni rabi

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

- k.o. Ajdovščina: 2271/1, del 2271/2, 2272, del 2274/1, del 2274/2, 2275, 2276/1, del 2276/2, del 2280, del 2468, del 3311, del 3269;
- k.o. Tabor: 2160/1, 2160/2, del 2161/1, 2161/2, del 2162/1, del 2162/2, 2162/3, del 2163, del 2168/1.

Površina, namenjena javni rabi, znaša 3350 m².

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

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

18. člen (etapnost gradnje)

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

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

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

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

Enota 329 Ljubljana - Arheološko najdišče Ljubljana:

- izkop gradbene jame mora potekati pod nadzorom arheologa - konservatorja Zavoda za

varovanje kulturne dediščine Slovenije, OE Ljubljana.

Enota 328 Ljubljana - Mestno jedro:

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

Enota 14296 Ljubljana - Mednarodna avtomatska centrala:

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

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

20. člen

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

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podzemne vode

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

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

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

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

3. Varstvo zraka

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

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

Med gradnjo je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

4. Varstvo pred hrupom

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena je treba ustrezno speljati na zunanje

površine - na mesta, kjer se ljudje ne zadržujejo, in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

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

Fasade objektov morajo zagotavljati ustrezno protihrupno zaščito.

5. Odstranjevanje odpadkov

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

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

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

21. člen

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

1. Splošno

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno.

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

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

2. Intervencijske poti in površine

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

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

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

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

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

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s talnimi hidranti. Za zagotavljanje požarne varnosti je predvidena obstoječa hidrantna mreža. Če iz požarnih elaboratov izhaja, da je za zagotavljanje požarne varnosti treba namestiti na javno

vodovodno omrežje dodatne hidrante, se le te izvede skladno s pogoji upravljavca JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o.

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

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

22. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

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

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

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

2. Motorni promet

PROSTORSKA ENOTA C1

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

PROSTORSKA ENOTA C2

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

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

PROSTORSKA ENOTA C3

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

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

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

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

3. Mirujoči promet

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

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

Za potrebe novih objektov je treba zagotoviti naslednje parkirne kapacitete:

- poslovni prostori 1 parkirno mesto / 40 m² neto poslovnih površin,
- gostinski lokali 1 parkirno mesto / 4 sedeže,
- trgovski lokali 1 parkirno mesto / 50 m² bruto trgovskih površin.

Za potrebe mirujočega prometa investitorji zagotovijo maksimalno možno število parkirnih mest v območju OPPN, manjkajoča parkirna mesta morajo zagotoviti v predvideni parkirni hiši Kozolec. Do izgradnje parkirne hiše Kozolec morajo investitorji manjkajoča parkirna mesta zagotoviti v drugih parkirnih hišah mestnega središča s pogodbo.

PROSTORSKA ENOTA P1

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

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

PROSTORSKA ENOTA P2

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

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

4. Kolesarski in peš promet

PROSTORSKA ENOTA C1

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

PROSTORSKA ENOTA C2

Kolesarski promet se odvija na vozišču.

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

PROSTORSKA ENOTA C3

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

5. Dovoz komunalnih in dostavnih vozil

PROSTORSKA ENOTA P1

Odvoz komunalnih odpadkov bo urejen po Dvoržakovi ulici.

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

PROSTORSKA ENOTA P2

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

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

6. Idejna višinska regulacija

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

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

23. člen (pogoji za komunalno in energetska urejanje)

1. Splošni pogoji

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

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

- novi objekti v območju morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno in energetska infrastrukturno omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno in elektroenergetska omrežje. Poleg tega so lahko objekti priključeni še na plinovodno in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov, pri čemer je treba upoštevati prioriteto priključevanje na komunalno in energetska infrastrukturo, ki poteka v obstoječih komunalnih kolektorjih na območju.
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo potekati tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;

- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec 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 in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v ureditvenem območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi možnostmi ob upoštevanju veljavnih predpisov,
- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih linijskih komunalnih vodov in naprav, če jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku.
- dovoljena je gradnja in ureditve naslednjih pomožnih infrastrukturnih objektov:
 - pomožnih energetski objekti, razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin,
 - pomožni telekomunikacijski objekti, razen baznih postaj,
 - pomožni komunalni objekti, razen objekta s hidroformo postajo oziroma prečrpališčem, tipske greznice, tipske čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja.

2. Vodovod

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

Požarna voda se zagotavlja iz javnega vodovodnega omrežja.

3. Kanalizacija

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

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

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

4. Plinovod

Predvidene in obstoječe objekte na območju OPPN se priključuje na plinovodni sistem zemeljskega plina za potrebe kuhanja in tehnologije. Obstoječi objekti, ki so že priključeni na

plinovodno omrežje in uporabljajo zemeljski plin tudi za ogrevanje in pripravo tople sanitarne vode, lahko še naprej uporabljajo zemeljski plin tudi v te namene, ali pa se priključijo na vročevodno omrežje.

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

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

5. Vročevod

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

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

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

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

6. Elektroenergetsko omrežje

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

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

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

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

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

8. Javna razsvetljava

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

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

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

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

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

X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

24. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

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

25. člen (pogodba o opremljanju)

Za obravnavano območje je sprejet Odlok o programu opremljanja za gradnjo na območju Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. 68/07), na podlagi katerega je izvedena komunalna in energetska infrastruktura, ki omogoča neposredno priključevanje objektov na območju prostorskih enot P1 in P2.

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

26. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

1. Tlorisni gabariti objektov

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

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

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

2. Višinski gabariti

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

3. Višinska regulacija terena

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

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

4. Komunalni vodi, objekti in naprave

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

XI. KONČNE DOLOČBE**27. člen****(usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi veljavnosti OPPN)**

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

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

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

29. člen**(vpogled OPPN)**

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

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

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

30. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3505-6/2005-23
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

OBRAZLOŽITEV
dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za
območje Bavarskega dvora

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 56. in 98. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07).
56. člen določa vsebino OPPN.
Postopek priprave OPPN se je pričel po določbah Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1) s Programom priprave Občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja CO 2/1 Bavarski dvor, del območja urejanja CO 2/2 Bavarski dvor in del območja urejanja CT 9 Slovenska cesta (Uradni list RS, št. 91/05). 98. člen ZPNačrt določa, da se postopki za sprejem občinskega lokacijskega načrta, začeti pred uveljavitvijo ZPNačrt na podlagi določb ZUreP-1, v okviru katerih ta še ni bil javno razgrnjen, nadaljujejo in končajo po določbah ZPNačrt kot občinski podrobni prostorski načrt;
- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 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, 69/04, 79/04, 5/06);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku;
- Program priprave Občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja CO 2/1 Bavarski dvor, del območja urejanja CO 2/2 Bavarski dvor in del območja urejanja CT 9 Slovenska cesta, (Uradni list RS, št. 91/05).

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

Območje Bavarskega dvora se nahaja na stičišču notranjega mestnega obroča s severno vpadnico – Dunajsko cesto in kot tako predstavlja severni vstop v mestno središče. Ureja se z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v delu prostorske celote C2 Ožje mestno središče (Uradni list RS, št. 49/95 in št. 57/00), Odlokom o zazidalnem načrtu za območje Potniškega centra Ljubljana (Uradni list RS, št. 107/06) ter Odlokom 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, 19/07, 95/07).

Določila navedenih dokumentov dopuščajo dograditev območja z dvema stolpnicama (po ena na vsaki strani Slovenske ceste) skupne površine cca 16.000 m² BEP nad terenom in 10.000 m² BEP v kletnih etažah.

Območje je že desetletja nedograjeno, čeprav gre za severna vrata v samo mestno središče. Zasnova iz 60. let je bila realizirana le delno in se je s kasnejšimi posegi tudi bistveno spremenila, prav tako tudi načrtovana izraba sosednjih območij - npr. Potniška postaja, zato je treba novo rešitev umestiti v nov kontekst oblikovanja vstopa v mestno središče ter ob tem zagotoviti ekonomsko primerno zasnovo objekta ter morda tudi razmisliti o drugačnem oblikovanju in izrabi parterja ter ustreznih medsebojnih povezavah območij.

Investitorja, podjetji S1 d.o.o. in Immorent d.o.o., želita vzhodno in zahodno ob Slovenski cesti, zgraditi novi stolpnici. Načrtovana novogradnja bo prispevala k večji urejenosti prostora, s celovito urbanistično rešitvijo bo kompleksno zaokrožila in uredila ta del mestnega središča, investitorjem pa omogočila ustrežnejšo izrabo prostora, kot jo dovoljuje danes veljavni urbanistični dokument.

Za predvidene posege je treba izdelati občinski podrobni prostorski načrt.

3. Poglavitne rešitve

Izhodišča in programska zasnova

Območje obravnava južni del stičišča notranjega mestnega obroča s severno vpadnico. V območju je predvidena izgradnja dveh poslovnih objektov z javnim programom v pritličju ter parkiranjem v kletnih etažah s pripadajočo komunalno in prometno ureditvijo.

Glede na pomembnost lokacije območja je bila strokovna rešitev ureditve območja pridobljena z javnim urbanističnim natečajem. Sočasno z razpisom urbanističnega natečaja je bil razpisan tudi arhitekturni natečaj za predvideno stolpnico zahodno ob Slovenski cesti. Za predvideno stolpnico vzhodno ob Slovenski cesti pa je obveznost razpisa arhitekturnega natečaja predpisana v OPPN za območje Bavarskega dvora.

Zasnove prostorske ureditve

Stolpnici sta postavljeni na južni rob območja, ob Dvoržakovi ulici oz. Pražakovi ulici. Vzhodne stolpnice se na severni strani drži nižji del, visok tri nadstropja. Severni del območja se odpre - pred stolpnicama bosta urejeni javni ploščadi.

Stolpnici bosta imeli kletne etaže namenjene parkiranju in tehničnim prostorom, pritičje namenjeno javnemu programu (npr. trgovina, banka, gostinski lokal ipd.), ki se lahko razširi tudi v nadstropja ter 22 nadstropij, namenjenih predvsem ureditvi pisarn. V nadstropjih je dopustno do 30 % površin urediti kot poslovne apartmaje, namenjene predvsem tujim poslovnem, ki potrebujejo ustrezne prostore za bivanje in delo za več mesecev.

Zunanje površine v območju so urejene kot javni ploščadi okoli stolpnic.

Prometna ureditev

Stolpnici bosta za pešce dostopni z vseh strani. Glavna vhoda sta na straneh ob Slovenski cesti.

Dovoz do stolpnic je predviden z Dvoržakove ulice oz. Pražakove ulice. Uvozni klančini v podzemni garaži sta predvideni znotraj meja stolpnic.

Za nove poslovne površine je po veljavnih normativih potrebnih 910 parkirnih mest. V podzemnih garažah v območju OPPN je mogoče urediti 460 parkirnih mest. Primanjkljaj - do 450 parkirnih mest, ki jih ni mogoče urediti v podzemnih etažah stolpnic, bo nadomeščen s predvideno uporabo predvidene parkirne hiše Kozolec. Do izgradnje predvidene parkirne hiše se manjkajoča parkirna mesta zagotovijo v drugih parkirnih hišah mestnega središča s pogodbo.

Komunalna ureditev

Objekta bosta za potrebe ogrevanja priključena na toplovod, priključena pa bosta tudi na vse ostale komunalno energetske vode, ki tu večinoma potekajo v kolektorju. Z veljavnim prostorskim aktom je zahtevana prestavitev komunalnega kolektorja (v območje javnih površin), ki je že izvedena.

Etapnost izvajanja

Izvajanje OPPN je možno v fazah po prostorskih enotah.

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

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

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

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