



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 3505-10/2005-6

Datum: 28. 11. 2006

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET**

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Osnutek Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za območja urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik in del območja urejanja CT 29 Križišče Drama
- GRADIVO PRIPRAVILA:** Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urbanizem
- POROČEVALCI:** načelnik mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh., vodja Službe za lokacijske načrte in prenovo
Mateja Svet, univ. dipl. inž. arh., višja svetovalka
- PRISTOJNO DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme osnutek Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za območja urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik in del območja urejanja CT 29 Križišče Drama.

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

PRILOGE:

- osnutek odloka z obrazložitvijo
- grafični prikazi
- zapisnik prostorske konference

Na podlagi 12., 23. in 73. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 in 58/03 - ZZK-1), in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

o občinskem lokacijskem načrtu za območja urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik in del območja urejanja CT 29 Križišče Drama

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski lokacijski načrt za območja urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik in del območja urejanja CT 29 Križišče Drama (v nadaljevanju: občinski lokacijski načrt), ki vsebuje:

- ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor,
- zasnove projektnih rešitev prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture in obveznost priključevanja nanjo,
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- načrt parcelacije in
- etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje občinskega lokacijskega načrta.

2. člen (prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim lokacijskim načrtom)

Z občinskim lokacijskim načrtom se predvidi prenova historičnega dela obstoječe stavbe Drame, porušitev obstoječega prizidka, gradnja novega prizidka za tehnološke in poslovne prostore z odrskim stolpom ter gradnja kleti pod ulico Gradišče, novim prizidkom Drame, historičnim delom obstoječe stavbe Drame in pod trgom pred Dramo, prenova dvorane v Nemški hiši, ureditev zunanjih površin in navezav na komunalno infrastrukturo ter prometna ureditev. Uredi se trg pred Dramo in podzemna povezava z načrtovano stavbo »Šumi«.

3. člen (sestavni deli občinskega lokacijskega načrta)

Kartografski del občinskega lokacijskega načrta obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora
 - 1.1. Izsek iz dolgoročnega plana na preglednem katastrskem načrtu m 1:5000
 - 1.2. Izsek iz srednjeročnega družbenega plana m 1:5000
2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije
 - 2.1. Geodetski načrt s prikazom območja občinskega lokacijskega načrta m 1:500
 - 2.2. Katastrski načrt s prikazom območja občinskega lokacijskega načrta m 1:1000

2.3.	Načrt ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta	m 1:500
2.4.	Načrt vplivnega območja občinskega lokacijskega načrta na katastrskem načrtu	m 1:500
2.5.	Načrt parcelacije	m 1:500
3.	Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor	
3.1.	Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in prerezi	m 1:500
3.2.	Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti	m 1:500
3.3.	Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1. kleti	m 1:500
3.4.	Arhitektonsko zazidalna situacija – prikaz strehe in pogledi	m 1:500
3.5.	Načrt odstranitve objektov	m 1:500
3.6.	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti	m 1:500
3.7.	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	m 1:500

4. člen **(priloge občinskega lokacijskega načrta)**

Priloge občinskega lokacijskega načrta so:

1. Povzetek za javnost,
2. Izvleček iz strateškega prostorskega akta,
3. Obrazložitev in utemeljitev občinskega lokacijskega načrta,
4. Strokovne podlage,
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
6. Ocena stroškov za izvedbo občinskega lokacijskega načrta in
7. Spis postopka priprave in sprejemanja občinskega lokacijskega načrta.

5. člen **(izdelovalec občinskega lokacijskega načrta)**

Občinski lokacijski načrt je izdelal Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o., Ljubljana, pod številko projekta 218/05 v juniju 2006.

II. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA

6. člen **(ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta)**

1. Obseg

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta (v nadaljevanju: ureditveno območje) zajema območji urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik in del območja urejanja CT 29 Križišče Drama.

Ureditveno območje obsega naslednje parcele št.: 28/1, 27/2, 27/3, 27/5, 27/6, 27/7, 27/8, 149, 177/8 – del ter 178/8 - del, vse k.o. Gradišče I. Površina ureditvenega območja je 9.690 m².

2. Meja

Meja ureditvenega območja poteka po severnem robu Erjavčeve ulice od Ulice Josipine Turnograjske do Slovenske ceste, po zahodnem robu Slovenske ceste od Erjavčeve ulice do Gregorčičeve ulice, po severnem robu Gregorčičeve ulice med Igriško ulico in Slovensko cesto in po osi Igriške ulice med Gregorčičevo in Erjavčevo ulico.

Severni del omejuje severni rob parcele št.: 177/8, vzhodni del vzhodna stranica parcele

št.:177/8 in zahodni rob parcele št.: 178/7, na jugu severni rob parcele št.:24/3, na zahodni strani sredina parcele št.: 178/8, vse k.o. Gradišče I.

Obseg in meja ureditvenega območja sta razvidna iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – »Načrt ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta« (list št. 2.3.).

7. člen **(vplivno območje)**

Vplivno območje v času gradnje obsega prostor omejen z robom pločnika Igriške in Erjavčeve ulice in Slovenske ceste na strani objekta Drama, celotno ulico Gradišče ter zaradi hrupa in tresljajev med gradnjo še jugovzhodno fasado stavb Igriška ulica št. 2 in 4, severno fasado Malega Nebotičnika in Nemške hiše ter osrednji del Nemške hiše.

Po izgradnji bo vplivno območje obsegalo prostor in objekte na parcelah št. 28/1, 27/7, 27/2, vse k.o. Gradišče I.

Vplivno območje je razvidno iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – »Načrt vplivnega območja občinskega lokacijskega načrta na katastrskem načrtu« (list št. 2.4.).

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

8. člen **(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)**

1. Namembnost

Historični del obstoječe stavbe Drame, predviden prizidek na njegovi južni strani in predvidene kletne prostore Drame se namenijo kulturnemu programu s spremljajočimi dejavnostmi.

V Nemški hiši in v Malem nebotičniku so dopustne naslednje dejavnosti:

- v delih pritličja, ki je orientirano na javne mestne površine, poslovne in kulturne dejavnosti namenjene javni rabi,
- v delih pritličja, ki ni orientirano na javne mestne površine, v kletnih prostorih in v 1. nadstropju, poleg poslovnih in kulturnih dejavnosti, tudi stanovanja,
- v etažah nad 1. nadstropjem stanovanja.

V osrednjem delu Nemške hiše je predviden Info center Drame z dostopom iz ulice Gradišče.

2. Zazidalna zasnova

Prenova historičnega dela obstoječe stavbe Drame obsega dvorano za obiskovalce v obstoječem obsegu in historični zasnovi. Obstoječ prizidek se v celoti poruši. Na njegovem mestu se zgradi nov prizidek med Slovensko cesto in Igriško ulico, v katerem so nad terenom glavni oder, bočni oder, prostori za ansambel, upravni in servisni prostori. Kletne etaže se zgradi pod novim prizidkom, pod obstoječim objektom Drama, pod trgom pred Dramo in pod ulico Gradišče. V njih je novo pododetje glavnega odra in nanj navezana spodnja odra Male in Eksperimentalne drame s spremljajočimi tehničnimi prostori, manipulacijskimi površinami in komunikacijami. Na nivoju 1. kleti sta veliki in mali foyer, ki se navezujeta na pasajo pod Slovensko cesto in preko nje na parkirišča v »Šumiju« in pod Kongresnim trgom.

V Nemški hiši se obnovi osrednji dvoranski del za Info center.

Glavni vhod za obiskovalce se ohrani na sedanji poziciji glavnega vhoda Drame. Dodatni vhod za obiskovalce in ločen glavni vhod za zaposlene je pod arkadami ob Slovenski cesti. Stranski in varnostni izhodi so še na vzhodni in zahodni fasadi historičnega dela obstoječe stavbe Drame ter na južni fasadi novega prizidka. Dostava je na jugozahodnem

vogalu novega objekta iz Igriške ulice.

Zazidalna zasnova je razvidna iz kartografskih delov občinskega lokacijskega načrta – »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in prerezi, – nivo 2. kleti, – nivo 1. kleti in prikaz strehe in pogledi« (listi št. 3.1., 3.2., 3.3., 3.4.).

3. Zasnova zunanje ureditve

Prostor okoli historičnega dela obstoječe stavbe Drame se uredi kot oblikovan mestni trg. Na zahodni in vzhodni strani historičnega dela obstoječe stavbe Drama se uredi zelenica, ob Slovenski cesti se zasadi niz dreves. Na severu se uredi prostor za ustavljanje taxi vozil. Na ulici Gradišče se po izvedenih posegih vzpostavi obstoječe stanje.

9. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

Dovoljeno je postaviti ali urediti naslednje enostavne objekte: spominske plošče, skulpture ali druge prostorske instalacije, vodnjake ali okrasni bazene, oder z nadstreškom, tribuno za gledalce na prostem; na severni strani na ploščadi ob objektu Drama je dovoljeno postaviti sezonski gostinski vrt brez nadstreškov in nosilnih konstrukcij.

Ostalih enostavnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati. Poleg tega ni dopustno postavljati tudi nobenih drugih objektov za oglaševanje.

Pogoji za gradnjo pomožnih infrastrukturnih objektov so opredeljeni v 15. členu in v 16. členu tega odloka.

10. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

Oblikovanje in izgled historičnega dela obstoječe stavbe Drame se ne spreminja, prenova se izvede skladno s konservatorskimi smernicami.

Nov prizidek na južni strani je kompleksna stavba, ki mora biti sodobno in reprezentativno oblikovana in izvedena iz kvalitetnih, trajnih, naravnih materialov kot so kamen ali naravno patinirana bakrena pločevina. Severna fasada mora biti oblikovana nevtrarno, zadržano kot ozadje historičnega objekta, ki mora v prostoru vizualno ohraniti dominantno vlogo skupaj z zelenimi površinami ob straneh. Terasna etaža mora biti od fasadnega roba objekta umaknjena za vsaj 2 m, razen odrskega stolpa prezračevalnih in komunikacijskih jaškov. Terasna etaža lahko obsega le eno etažo in ne sme presežati 70% tlorisne površine prizidka.

Ob Slovenski ulici je arkadni hodnik za pešce. Konzolni previs, obodski hodnik na ulici Gradišče, ne sme ovirati funkcionalnosti uličnega prostora. Pod njim mora biti pohoden pločnik z minimalno 2.60 m svetle višine.

Streha novega prizidka in odrskega stolpa je ravna. Streha terasne etaže je iz bakrene pločevine in je svojstveno oblikovana.

11. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Oblikovan mestni trg okoli historičnega dela obstoječe stavbe Drame je tlakovan, od obodnih cestišč omejen z robniki, ustrezno višinsko reguliran in osvetljen. Tlakovanje mora biti izvedeno s kakovostnim materialom, granitnimi ali porfirnimi kockami oziroma ploščami malih dimenzij, tako da ne bo vidnih robov prehodov višinske regulacije od robnikov ob cestišču do glavnega vhoda za obiskovalce. Tlak mora biti brez izrazitega vzorca in enovite barve, tako da ne postavlja hierarhije smeri dostopa. V sklopu zelenic, urejenih na strehi kleti na vzhodni in zahodni strani, so zračniki za zajem in izpuh zraka. Ti ne smejo izstopati iz ravnine tlaka oziroma okolice. Ob Slovenski cesti je niz dreves v poglavljenih koritih, tako da

je mogoče zasaditi večja drevesa.

Ulice Gradišče se oblikovno ne spreminja, po izvedenih posegih je potrebno vzpostaviti prvotno stanje, zato je potrebno zagotoviti ustrezno ureditev za zasaditev dreves.

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

1. Tlorisni gabariti

Tlorisni gabariti objektov so razvidni iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in prerezi, – nivo 2. kleti, – nivo 1. kleti ter prikaz strehe in pogledi« (listi št. 3.1., 3.2., 3.3., 3.4.).

2. Višinski gabariti

Višinski gabariti objektov so razvidni iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in prerezi ter prikaz strehe in pogledi« (lista št. 3.1., 3.4.) in so naslednji:

- historični del obstoječe stavbe Drame: +19,36 m (318,16 m n.v. - obstoječa kota slemena),
- nov prizidek: najvišja točka del objekta z ravno streho +17,87 m (316,67 m n.v.), najvišja točka odrskega stolpa +26,77 m (325,57 m n.v.), najvišja točka svojstveno oblikovane strehe +23,00 m (321,80 m n.v.),
- podzemni del: najnižja točka temeljne plošče pod pododerjem: -14,03 m (284,77 m n.v.), najnižja točka temeljne plošče pod historično dvorano in foyerji: - 5,53 m (293,27m n.v.).

3. Višinske kote terena in vhodov:

Nulta kota ureditve objekta je 298,80 m n.v. To je višinska kota terena ob ulici Gradišče in stika s Slovensko in Igriško ulico. Na severnem robu je teren višji, dodatno se dviguje kot rampa oz. stopnice do glavnega vhoda za obiskovalce, kjer je višinska kota +1,45 m (300,25 m n.v.).

4. Kapacitete območja:

Bruto etažna površina prostorov Drame nad nivojem terena je 9.086 m², od tega 2.570 m² prenovljenih prostorov in 6.515 m² novih površin.

Bruto etažna površina prostorov Drame pod nivojem terena je 7.594 m², od tega 692 m² prenovljenih prostorov in 6.902 m² novih površin.

13. člen **(odstranitve objektov)**

V ureditvenem območju je predvidena odstranitev obstoječega tehnološkega in upravnega objekta – prizidka Drame, skupaj 5.720 m² bruto etažnih površin, kot je razvidno iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – »Načrt odstranitve objektov« (list št. 3.5.).

Poleg tega bodo odstranjeni posamezni deli v notranjosti historičnega objekta skladno s konservatorskimi smernicami.

14. člen **(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)**

Dopustni posegi na historičnem delu obstoječe stavbe Drame so redna in investicijsko vzdrževalna dela ter rekonstrukcije, ki ohranjajo prvotno stanje objekta.

Dopustni posegi na objektih Nemška hiša in Mali nebotičnik obsegajo redna in

investicijska vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objekta, fasadni plašč, konstrukcijska zasnova ali notranjost stavbe. Nove instalacijske naprave je možno namestiti na ravne strehe, vsaj 2 m od zunanjega roba fasade.

Vsi posegi se morajo izvajati skladno s konservatorskimi smernicami.

IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

15. člen

(pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

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

Minimalni notranji radij robnika na javnih ulicah je 5.0 m, minimalni notranji radij robnika na uvozih je 2.0 m.

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.

Prometna ureditev je razvidna v kartografskem delu občinskega lokacijskega načrta – »Prometno tehnična situacija« (list št. 3.6.).

2. Motorni promet

Motornemu prometu so namenjene vse obodne ulice, ki se ohranijo v obstoječih gabaritih in z obstoječo prometno ureditvijo. Po Igriški ulici ter Erjavčevi ulici poteka dvosmerni promet z urejenim parkiranjem na eni strani ulice.

Za ustavljanje taxi vozil je urejen zaliv na severni strani ploščadi pred glavnim vhodom – ob Erjavčevi ulici (5 vozil).

Dostava za Dramo je iz Igriške ulice na stiku z ulico Gradišče.

Dostava za stanovalce je iz Igriške ulice na ulico Gradišče, dostop se ureja s potopnim količkom.

3. Mirujoči promet

Parkiranje je predvideno v garažah in na javnih parkirnih površinah.

Posebej zgrajenih novih parkirnih kapacitet za Dramo ni. Uporabljajo se javna parkirišča v neposredni bližini. Za obiskovalce je predvidena povezava s kletnimi parkirnimi površinami v »Šumiju« z navezavo na podhod pod Slovensko cesto.

4. Kolesarski in peš promet

Pešcem je namenjena ploščad pred glavnim vhodom v Dramo, ulica Gradišče, obodni pločniki. Z ustrezno višinsko regulacijo in notranjo ureditvijo prostorov je potrebno zagotoviti neoviran dostop, vstop in uporabo dela objekta Drama v javni rabi.

Kolesarski promet se odvija na vozišču.

5. Intervencijske poti

Intervencijska pot poteka po Igriški in Erjavčevi ulici, Slovenski cesti in ulici Gradišče.

16. člen (pogoji za komunalno in energetska urejanje)

1. Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
- v primeru, ko potek po javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih naprav in energetske infrastrukture na njegovem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav;
- gradnja komunalnih in energetskih naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega oziroma energetskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za ureditveno območje;
- obstoječo komunalno in energetska infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmožljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi;
- dovoljena je gradnja in ureditve naslednjih infrastrukturnih objektov: cestne ureditve, gradnja pomožnih energetskih objektov, razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin, pomožnih telekomunikacijskih objektov, razen baznih postaj, pomožnih komunalnih objektov, razen objekta s hidrofono postajo oziroma prečrpališčem, tipske čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja.

Pri izvedbi komunalne ureditve je potrebno upoštevati rešitve iz Zazidalnega načrta za dele območje urejanj CO 1/27, Šumi, CT 11 Slovenska cesta, CT 10 Slovenska cesta, CT 29 križišče Drama, št. projekta 628, izdelal CITY Studio, Ljubljana, februarja 2006.

Komunalna ureditev je razvidna v kartografskem delu občinskega lokacijskega načrta: »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav« (list št. 3.7.).

2. Kanalizacija

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

Upoštevati je potrebno projektno nalogo prestavitve javne kanalizacije št. 2939K: Prestavitev vodovoda in kanalizacije zaradi novogradnje objekta Šumi (območje urejanja CO 1/27 Šumi), marec 2005, izdelovalca JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o.

Interna kanalizacija iz objekta se priključi na javno kanalizacijo dim Ø 40 cm, ki poteka po Igriški cesti. Odtoke iz kleti je potrebno voditi preko kletnega črpališča. Padavinske odpadne vode iz utrjenih površin in čiste vode s strehe se odvajajo v javno kanalizacijo. Kanalizacija iz kuhinje se vodi ločeno in se preko lovilca maščob priključi na zunanjo kanalizacijo.

3. Vodovod

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

Pred pričetkom izdelave projektne dokumentacije je treba pri pristojnem upravljavcu javnega vodovodnega omrežja pridobiti projektno nalogo za ureditev javnega vodovodnega omrežja.

Obstoječi javni vodovod med Dramo in Nemško hišo se ukine in zgradi nov javni vodovod v kineti nad predvideno kletjo Drame v območju peščeve površine.

Obstoječa priključka za Nemško hišo in nov priključek za Dramo se navezujejo na nadomestni javni vodovod, ki se zaključuje s hidrantom.

Obstoječi priključek DN 80 iz Igriške ulice se ukine. Obstoječi priključek, izveden na vodovodu DN 300 v Erjavčevi ulici, ki je predviden za požarno zaščito se skrajša do predvidene kleti, kjer je vodemerni jašek.

Požarna zaščita predvidenega objekta bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem. V kletnih prostorih se vgradi sprinkler sistem za avtomatsko gašenje požara in požarnim bazenom.

4. Vročevod

Obstoječi objekt je oskrbovan s toplotne postaje Energetike Ljubljana. Zaradi razširitve in gradbene preureditve kletnega dela objekta in povečanja toplotne moči se obstoječa toplotna postaja in vročevodni priključek demontira in izvede nova toplotna postaja prilagojena novim zahtevam po toploti. Toplotna postaja bo locirana v 1. kleti, na severni strani objekta.

Izvede se nov priključek DN100 na vročevodno omrežje DN 125. Izven območja predvidene kleti Drame se prestavi del obstoječega sekundarnega vročevoda DN 100.

Priključni vročevod do toplotne postaje poteka v zemlji in skozi klet do toplotne postaje.

5. Plinovod

Objekt se priključi na javni plinovod PE 160, ki poteka po Igriški ulici. Plin se bo uporabljal za kuho.

6. Elektroenergetsko omrežje

Obstoječa transformatorska postaja TP Drama Erjavčeva 1 se ukine. Objekt se bo elektroenergetsko napajal iz novopredvidene transformatorske postaje, ki bo locirana v prvi kleti na zahodni strani objekta objekta. Transformatorska postaja se predvidi za vgradnjo dveh transformatorjev moči po 1000 kVA. Obstoječi priključek na SN omrežje je treba ustrezno preurediti.

7. Telekomunikacijsko omrežje

Telekomunikacijsko omrežje je na predmetnem območju izvedeno z zemeljskimi kabli in kabelsko kanalizacijo in gravitira na območje telefonske centrale TC Ljubljana I – Cankarjev dom.

Pred gradnjo je treba zakoličiti in po potrebi zaščititi obstoječe telekomunikacijsko omrežje

8. Javna razsvetljava

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

Vse javne površine je treba ustrezno osvetliti. Svetlobna telesa morajo biti ustrezno locirana in ustrezne višine. Osvetlitev zunanjih površin objekta orientiranih k javnim površinam mora biti dobra, enakomerna in nebleščeča. Za izvedbo javne razsvetljave se uporabijo tipski elementi, kar omogoča enostavno vzdrževanje.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE IN VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

17. člen (varovanje okolja)

1. Splošno

V času gradnje je treba upoštevati okolje varstvene ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov.

2. Varstvo vode in podtalnice

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta se nahaja v širšem vodovarstvenem območju za vodno telo Ljubljanskega polja, z oznako VVO III. Objekte in naprave je potrebno graditi 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih. Izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozni površin mora biti vodotesna.

Za dreniranje ali črpanje podzemne vode v času gradnje je potrebno pridobiti vodno soglasje.

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 se ustrezno vodotesno utrdijo in opremijo z lovilci olj. Na robovih se postavijo betonski ali kamniti robniki.

Prepovedano je izlivanje nevarnih kemikalij ali tekočih nevarnih odpadkov v tla, vode ali kanalizacijo.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objektov se izvede naravno ali prisilno, pri čemer je treba zagotoviti odvod dimnih plinov nad strehe ali terase objektov. Prezračevanje kletnih etaž se izvede preko jaškov na ploščadi ter preko strehe.

4. Varstvo pred hrupom

V ureditvenem območju je dovoljena mejna raven hrupa 50(dbA) ponoči in 60(dbA) podnevi.

5. Osončenje

Pri projektiranju je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo to področje.

6. Odstranjevanje odpadkov

Zbirno in odjemno mesto za gospodinjske odpadke obstoječih objektov je ob Igriški ulici in na ulici Gradišče. Zbirno in odjemno mesto za odpadke Drame je v sklopu objekta, v smetarnici ob vhodu za dostavo.

Lokacija zbirnih in odjemnih mest za smeti je razvidna iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta: »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in prerezi« (list št. 3.1.).

18. člen (varstvo kulturne dediščine)

Območje urejanja OLN se nahaja znotraj naslednjih enot kulturne dediščine, ki so vpisane v Register nepremične kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 25/02): # 329 Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana, # 328 Ljubljana – Mestno jedro, # 8798 Ljubljana – Slovenska cesta, #8828 Ljubljana – Drama, # 344 Ljubljana – Mali nebotičnik, # 8809 Ljubljana – Nemška hiša.

Vsi posegi morajo biti skladni s kulturnovarstvenimi smernicami, ki so sestavni del strokovnih podlag občinskega lokacijskega načrta.

Na območje urejanja CO 2/43 Drama in delu območja urejanja CT 29 Križišče Drama, veljajo naslednje omejitve:

- Pred vsemi posegi v zemeljske plasti je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave. Na osnovi valorizacije arheoloških najdb ter revalorizacije raziskanega prostora znotraj urbanizma Emone se predvidi prezentacija arheoloških ostalin ali pa se teren sprosti za nadaljnje posege.
- Historični del obstoječe stavbe Drame se varuje v celoti, zunanji gabariti, fasadni plašč in notranjščina. Zunanja ureditev mora biti izvedena tako, da se ohrani značaj odprtega prostora pred historičnim objektom, dominantna vloga v prostoru in zelene površine ob stranskih fasadah.

Na območju urejanja CO 2/44 Mali nebotičnik veljajo naslednje omejitve:

- Varuje se umestitev objektov v prostor, zunanji gabarit, konstrukcijska zasnova, fasadni plašč in notranjščina.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

19. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

1. Splošne določbe

Prenova, rekonstrukcija in novogradnja morajo biti načrtovane varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

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

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidno iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta: »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti« (list št. 3.6.) ter »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav« (list št.3.7.).

2. Intervencijske poti in površine

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

Intervencijske poti izven vozišč je potrebno izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje ali ozelenitev. Vse povozne intervencijske površine se morajo dimenzionirati na 10 ton osnega pritiska. Širina intervencijskih poti mora biti najmanj 3 m, najmanjši zunanji radiji obračanja morajo biti 10,5 m. Vse intervencijske poti morajo omogočati krožno vožnjo.

Intervencijske poti potekajo po obodnih ulicah in na ploščadi na severni strani pred historičnim objektom Drama. V sklopu zunanje ureditve je potrebno zagotoviti nemoten dostop na ploščad.

Za evakuacijo obiskovalcev so predvideni stranski izhodi.

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s hidranti na vseh obodnih ulicah. V objektu Drama je urejena notranja hidrantna mreža in drugi ukrepi za požarno zaščito.

VII. NAČRT PARCELACIJE

20. člen (načrt parcelacije)

Gradbena parcela Drame obsega parceli št. 28/1 in 27/2 ter del parcele št. 27/7, vse k.o. Gradišče I. Meri 4.112 m².

Parcelacija in geokoordinate točk parcelacije so razvidne iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – »Načrt parcelacije« (list št. 2.5.).

21. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

Javno dobro so vse zunanje površine okoli vseh objektov v območju urejanja z izjemo parcele št. 27/4 k.o. Gradišče I. na južni strani Nemške hiše.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA

22. člen (etapnost gradnje)

Izvedba prostorske ureditve prenove in novogradnje prizidka Drame s kletnimi etažami in ureditvijo dvorane v Nemški hiši je ena gradbena faza.

23. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov v vplivnem območju.

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

Tehnologija gradnje kleti mora zagotoviti varnost vseh obstoječih objektov in naprav.

Izvedba priključka na podhod mora biti usklajena z obstoječim stanjem ter predvidenimi posegi ureditve podhoda na vzhodni strani Slovenske ceste - objekt »Šumi«.

Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja mora investitor skupaj z Zavodom za varstvo kulturne dediščine Ljubljana določiti način in obseg arheoloških raziskav. Investitor je dolžan kriti stroške arheoloških izkopavanj.

24. člen (urbanistična pogodba)

Investitor načrtovane prostorske ureditve in Mestna občina Ljubljana skleneta urbanistično pogodbo, kjer se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist.

Investitor bo skladno z urbanistično pogodbo uredil vse javne površine na območju občinskega lokacijskega načrta in opremil zemljišče s komunalno in energetske infrastrukturo na območju občinskega lokacijskega načrta v skladu s programom opremljanja.

25. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

1. Tlorisni gabariti objekta

Tlorisni gabariti objekta ne smejo presegati zunanje gabaritne linije.

2. Višinski gabariti objekta

Odstopanja višinskega gabarita so lahko do $\pm 0,50$ metra.

3. Višinska regulacija terena

Odstopanja so lahko do $\pm 0,10$ metra.

4. Kapacitete

Skupna površina objekta Drama ne sme biti večja kot je določeno v 4. točki 12. člena tega odloka, lahko pa je manjša.

5. Komunalni vodi, objekti in naprave

Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

IX. KONČNE DOLOČBE

26. člen
(usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi veljavnosti občinskega lokacijskega načrta)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila 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), ki veljajo za ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta.

27. člen
(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega lokacijskega načrta)

Po izvedbi z občinskim lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve so dopustna redna in investicijsko vzdrževalna dela, rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objekta, fasadni plašč, konstrukcijska zasnova ali notranjost stavbe, razen historične stavbe Drame, kjer so dopustna le redna in investicijska vzdrževalna dela. Vsi posegi se morajo izvajati skladno s konservatorskimi smernicami. Dopustne so spremembe namembnosti skladno z določbami 8. člena tega odloka.

28. člen
(vpogled v občinski lokacijski načrt)

Občinski lokacijski načrt je stalno na vpogled pri:

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

29. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3505-10/2005-6
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV

osnutka Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za območja urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik in del območja urejanja CT 29 Križišče Drama

Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 12., 23. in 73. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 in 58/03 – ZZK - 1), ki določajo, da je načrtovanje prostorskih ureditev na območju občine v občinski pristojnosti; da se prostorski akt sprejme z odlokom; in vsebino odloka;
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag (Uradni list RS, št. 86/04);
- 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, 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);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku;
- Program priprave občinskega lokacijskega načrta za območja urejanja CO 2/43 Drama, CO 2/44 Mali nebotičnik – del in CT 29 Križišče Drama – del (Uradni list RS, št. 6/06).

Ocena stanja, razlogi in cilji, za kaj je akt potreben

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta obsega območje med Erjavčevo ulico, Slovensko cesto, Gregorčičevo ulico in Igriško ulico.

Obravnavano območje se ureja z Odlokom 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), ki za to območje dovoljuje le prenovitvena dela brez prizidav in nadzidav objektov.

SedANJI obseg in zasnova objekta ne zadostujeta potrebam SNG Drame, ki želi posodobiti sedanje prostore ter zaokrožiti svojo sedanjo dejavnost v območju. V ta namen želi namesto dosedanjega prizidka zgraditi nov prizidek ter dodatne kletne prostore.

Glede na to, da določila navedenega dokumenta ne omogočajo uresničitve načrtovanih programov investitorja, je treba izdelati nov prostorski akt.

V OLN bodo določeni lokacijski pogoji za odstranitev objektov, posege v ohranjene in spomeniško varovane objekte, gradnjo novega prizidka in kletnih etaž, ureditev pripadajočih zunanjih površin in gradnjo ustrezne prometne, komunalne in energetske infrastrukture.

Poglavitne rešitve

Projekte za prenovo in dozidavo obstoječega objekta Drame je SNG Drama pridobila preko javnega natečaja. Izbrana je bila rešitev arhitekta Andreja Nolde s sodelavci.

Izbrana rešitev je bila kasneje korigirana v skladu s zahtevami SNG Drame ter v skladu s pripombami MOL Oddelka za urbanizem. Korigirana rešitev se v dani prostor umešča z zadržanim oblikovanjem, ki poudari obstoječi spomenik historični objekt Drame, ohranja zunanji prostor pred Dramo in ga ustrezno uredi ter ustrezno upošteva višine sosednjih objektov.

Odstranitev objektov

Pogoj za izvedbo predvidene gradnje je odstranitev obstoječega prizidka Drame.

Zasnova prostorske ureditve

Z občinskim lokacijskim načrtom je predvidena prenova historičnega dela Drame, gradnja novega prizidka Drame ter kletnih prostorov pod historičnim objektom, novim prizidkom, ulico Gradišče in pod delom trga pred Dramo, zunanja ureditev trga pred Dramo in ulice Gradišče, prenova osrednjega dvoranskega dela Nemške hiše ter priključki na komunalno energetska infrastrukturo.

Nov prizidek se, glede na obstoječega, raztegne do Igriške ulice. Doda se obodski hodnik, ki konzolno visi nad ulico Gradišče. Višina prizidka je 17,78 m nad nivojem terena, nad njim je še terasna etaža s svojstveno kritino, katere višina ne sme presegati 23 m nad nivojem terena, višina obodrskega stolpa pa 26,77 m nad nivojem terena.

Kletne etaže obsegajo dve kleti in segajo največ -10.73 m pod nivojem terena, tehnični prostori pod odrom pa največ -14.04 m pod nivojem terena.

V historičnem delu Drame se ohrani dvorana v obstoječem obsegu in ureditvi. V novem prizidku so predvideni glavni oder, bočni oder, prostori za ansambel, upravni in servisni prostori. V kletnih prostorih so pododreje glavnega odra z navezanima spodnjima odroma, oder Male drame, oder Eksperimentalne drame, s spremljajočimi tehničnimi prostori, manipulacijskimi površinami in komunikacijami ter veliki in mali foyer, ki se navezujeta na pasažo pod Slovensko cesto in s tem na predvidena parkirišča pod »Šumijem« in pod Kongresnim trgom. Osrednji dvoranski del v Nemški hiši se nameni Info centru Drame.

Poleg obstoječega glavnega vhoda Drame, so dodatni vhodi za obiskovalce še obstoječa stranska vhoda v historični objekt Drame, vhod pod arkadami ob Slovenski cesti ter vhod na južni strani novega prizidka. Vhod za zaposlene je pod arkadami ob Slovenski cesti. Dostava je na JZ vogalu iz Igriške ulice.

Prometna ureditev

Motornemu prometu so, skladno s celovitim režimom urejanja mestnega središča, namenjene vse obodne ulice, ki se ohranijo v obstoječih gabaritih in z obstoječo prometno ureditvijo. Slovenska cesta se ohranja štiripasovna, Igriška in Erjavčeva ulica pa dvopasovni z urejenim parkiranjem na eni strani ulice.

Za ustavljanje taxi vozil je predviden zaliv za 5 vozil na severni strani ploščadi pred glavnim vhodom – ob Erjavčevi ulici.

Dostava za Dramo je iz Igriške ulice. Dostava za stanovalce je iz Igriške ulice na ulico Gradišče, dostop se ureja s potopnim količkom.

Posebej zgrajenih novih parkirnih kapacitet za Dramo ni. Uporabljajo se javna parkirišča v neposredni bližini na terenu na Kongresnem trgu, v parkirnih garažah v »Šumiju« in v Cankarjevem domu.

V skladu s smernicami MOL Oddelka za gospodarske javne službe in promet se ukine parkiranje na ulici Gradišče.

Ureditve zunanjih površin

Ploščad okoli historičnega objekta Drame se ureja kot oblikovan mestni trg z dvema zelenicama ob stranskih fasadah ter nizom dreves v poglobljenih koritih ob Slovenski cesti. Ulice Gradišče se ne spreminja, po izvedenih posegih se vzpostavi prvotno stanje.

Komunalna ureditev

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

Kapacitete

Površina ureditvenega območja	9.690 m ²
Površina gradbene parcele Drame	4.112 m ²
Bruto etažna površina prizidka Drame, ki se ruši	4.814 m ²
Bruto etažna površina Drame nad nivojem terena	9.085 m ²
- prenova historičnega dela in prostorov v Nemški hiši	2.570 m ²
- nov prizidek	6.515 m ²
Bruto etažna površina Drame pod nivojem terena	7.594 m ²
- prenova	692 m ²
- novi kletni prostori	6.902 m ²
Bruto etažna površina Drame - skupaj	16.679 m ²

5. Varovanje okolja

Posegi predvideni z občinskim lokacijskim načrtom ne bodo imeli prekomernih negativnih vplivov na okolje. Obravnavano območje se nahaja v širšem vodovarstvenem območju z oznako VVO III. Ob upoštevanju ukrepov za zaščito podtalnice gradnja na vodni vir ne bo imela negativnih vplivov na vodni vir.

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

Višina stroškov opremljanja zemljišča za gradnjo novega prizidka Drame in kletnih prostorov, ki je podlaga za odmero komunalnega prispevka, je določena v Programu opremljanja zemljišč za gradnjo.

Pripravila:

Mateja Svet, univ. dipl. inž. arh.
višja svetovalka

Načelnik:

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