



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 3505-8/2006-98
Datum: 23. 9. 2009

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

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

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

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

POROČEVALCI: Načelnik Oddelka za urejanje prostora
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovo
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.
Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Simona Remih, univ. dipl. kom.

PRISTOJNO DELOVNO Odbor za urejanje prostora in urbanizem
TELO:

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

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:
– predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61., 74. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08-ZVO-1B) 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, 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 na delih območij urejanja VO 2/2 Tobačna, VS 2/5 Postojnska ulica, VS 3/1 Rožna dolina, VI 2/2 FAGG, VS 2/4-2 Langusova ulica, CS 2/40 Vrtača in CS 2/45 Vrtača, ki vključuje odstranitev obstoječih objektov, gradnjo novih objektov, prenovo in rekonstrukcijo obstoječih objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin in ureditev za igro otrok ter gradnjo, rekonstrukcijo, prestavitve in odstranitve 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 soslednjimi enotami urejanja prostora | |
| 2.1. Vplivi in povezave s soslednjimi 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 katastrskem načrtu | M 1:1000 |
| 3.6. 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 terena – objekt K | M 1:1000 |
| 4.4. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – 1. faza | M 1:1000 |
| 4.5. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – končna faza | M 1:1000 |
| 4.6. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – 1. faza | M 1:1000 |
| 4.7. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – končna faza | M 1:1000 |
| 4.8. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – 1. faza | M 1:1000 |
| 4.9. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – končna faza | M 1:1000 |
| 4.10. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – objekt K | M 1:1000 |
| 4.11. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – objekt K | M 1:1000 |
| 4.12. Značilni prerezi in pogledi | M 1:1000 |
| 4.13. Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija – 1. faza | M 1:1000 |
| 4.14. Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija – končna faza | M 1:1000 |
| 4.15. Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija, intervencijske poti – nivo terena – končna faza | M 1:1000 |
| 4.16. Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav | M 1:1000 |
| 4.17. Načrt odstranitve objektov | M 1:1000 |

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega plana (Dolgoročni plan MOL),
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
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 2009.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN se nahaja v katastrskih občinah Gradišče I in Gradišče II. Površina območja znaša 9 ha 59 ar 6 m².

Območje OPPN obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami:

- v katastrski občini 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, 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, 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;
- v katastrski občini Gradišče II: del 48/31, *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 108/18, del 108/26, 108/28, del 108/29, 108/30, del 108/51, 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, 184/1, 184/2, 184/3, 184/4, 184/5, 185/1, 185/10, 185/11, 185/12, 185/13, 185/14, 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, 99/46, del 99/4, 99/50.

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

- v katastrski občini Gradišče I: 99/33, 99/34, 99/37, 99/28, 177/2, 171/1, 99/57, 45/2, 171/4, 171/2, 205/2;
- v katastrski občini 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, 48/31, 177/9, 53/8, 54/4, 188/7, 188/8.

2. Meja

Meja območja OPPN se začne na severozahodnem delu območja v točki št. 1, ki se nahaja v območju urejanja VS 3/1 na zemljišču s parcelno številko 48/31 v katastrski občini Gradišče II, in poteka proti severovzhodu do točke št. 2, ki se nahaja na zemljišču z isto parcelno številko. V točki št. 2 meja območja OPPN spremeni smer in poteka proti jugu prek zemljišča s parcelno številko 99/4 do točke št. 3, ki se nahaja v območju urejanja VS 2/5. Od točke št. 3 meja območja OPPN poteka proti severovzhodu do točke št. 6 po območju urejanja VO 2/2 in po zemljišču s parcelno številko 99/4. V točki št. 6 meja območja OPPN spremeni smer in poteka proti severu prek zemljišča s parcelno številko 99/4 in po območju urejanja VS 3/1 do točke št. 7, ki se nahaja na zemljišču s parcelno številko 48/31. Do točke št. 8 meja območja OPPN poteka po zemljišču z isto parcelno številko v smeri severovzhoda, kjer spremeni smer in do točke št. 9 poteka proti jugu prek zemljišča s parcelno številko 99/4, ki se nahaja v

območju urejanja VO 2/2. V nadaljevanju meja območja OPPN poteka proti severovzhodu po zemljišču s parcelno številko 99/4 do točke št. 11 in v nadaljevanju po severni meji zemljišča s parcelno številko 99/49 ter po severni in vzhodni meji zemljišča s parcelno številko 48/29 do točke št. 15 in po severni meji zemljišča s parcelno številko 99/50 do točke št. 16. Od točke št. 16 meja območja OPPN poteka po katastrski občini Gradišče I in po območju urejanja CS 2/40 proti jugovzhodu po zemljiščih s parcelnimi številkami 99/9, 177/3 in 177/11 do točke št. 18. V točki št. 18 meja območja OPPN spremeni smer in poteka proti jugu prek zemljišč s parcelnimi številkami 177/11, 48/16, 99/50, 48/18, 48/37, 99/37 in 99/36 do točke št. 46 in v nadaljevanju po vzhodni meji zemljišč s parcelnima številkama 99/35 in 99/45 ter po južni meji zemljišč s parcelnima številkama 99/45 in 99/48 do točke št. 50, ki se nahaja na južni meji zemljišča s parcelno številko 99/60. Od točke št. 50 do točke št. 59 meja območja OPPN poteka prek zemljišča s parcelno številko 99/62 in po južni meji zemljišča s parcelno številko 99/62 do točke št. 60. Med točkama št. 60 in 63 meja območja OPPN poteka prek zemljišč s parcelnima številkama 99/57 in 99/63 ter po območju urejanja CS 2/45, od koder poteka proti jugu po zemljišču s parcelno številko 99/57 in območju urejanja VO 2/2 do točke št. 69 in v nadaljevanju po območju urejanja CS 2/45 do točke št. 78 prek zemljišč s parcelnimi številkami 99/18, 99/6, 99/57 in 45/2. V tej točki meja območja OPPN spremeni smer in poteka proti zahodu po območju urejanja VO 2/2 prek zemljišč s parcelnimi številkami 45/2, 99/57 in 99/55 še v katastrski občini Gradišče I in prek dela zemljišča s parcelno številko 190/3 in po južni meji zemljišča s parcelno številko 189/2 že v katastrski občini Gradišče II do točke št. 84. V nadaljevanju meja območja OPPN spremeni smer ter poteka proti jugu in po območju urejanja VI 2/2 do točke št. 86 prek zemljišč s parcelnimi številkami 189/7, 171/3, 168/6, 168/5, 168/2 in 168/4. Do točke št. 87 meja območja OPPN poteka proti severu, del še v območju urejanja VI 2/2 in v nadaljevanju po območju urejanja VO 2/2, prek zemljišč s parcelnimi številkami 168/4, 168/6, 171/3 in 188/8 do točke št. 87. Meja območja OPPN v nadaljevanju ponovno poteka proti zahodu prek zemljišč s parcelnimi številkami 188/8, 188/7 in 188/5 ter po južni meji zemljišč s parcelnimi številkami 188/1, 188/3, 185/17 in 185/5 do točke št. 99. V nadaljevanju meja območja OPPN poteka po območju urejanja VS 2/5 in po zemljišču s parcelno številko 185/24 do točke št. 100, kjer spremeni smer in proti jugu poteka prek zemljišč s parcelnima številkama 185/24 in 171/3 do točke št. 101. Od te točke meja območja OPPN poteka proti zahodu do točke št. 103 po zemljišču s parcelno številko 171/3 in po območju urejanja VS 2/4-2. V točki št. 103 meja območja OPPN spremeni smer in poteka proti severu prek zemljišč s parcelnimi številkami 171/3, 108/29 in 108/51 do točke št. 104, ki se že nahaja v območju urejanja VS 2/5. Od točke št. 104 meja območja OPPN poteka proti vzhodu po južni meji zemljišč s parcelnimi številkami 108/44, 108/3, 108/55, *405, *563 in 110/4 do točke št. 112 in v nadaljevanju prek zemljišča s parcelno številko 110/4 do točke št. 114, od koder poteka proti severu po zahodni meji zemljišč s parcelnima številkama 110/3 in 108/28 do točke št. 119, po zemljišču s parcelno številko 108/13 do točke št. 122 in v nadaljevanju znova po zahodni meji zemljišča s parcelno številko 108/28 do točke št. 132. Od točke št. 132 meja območja OPPN poteka po zemljiščih s parcelnimi številkami 108/26, 108/2 in 99/4 do izhodiščne točke št. 1, ki se nahaja v območju urejanja VS 3/1.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu.

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.2. »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu« in št. 3.4. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu«.

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 bo proti mestu odprto z glavnim trgom T1 ob Bleiweisovi cesti. Za peš navezavo osrednjega dela območja na ostale dele mesta bo v nadaljevanju trga T1 urejen nov nivojski prehod za pešce prek Bleiweisove ceste v smeri Levstikove ulice.

Ob Bleiweisovi cesti, Oražnovi ulici in nadzemnem delu nove Tobačne ulice bodo urejeni obojestranski hodniki za pešce. Dostop do obeh strani obstoječe železniške postaje bo omogočen tudi skozi podhod pod železniško progo.

Z ureditvijo podhoda pod železniško progo bo zagotovljena peš povezava z Rožno dolino, s podhodom pod Tržaško cesto s povezavo na južno stran pa nemotena komunikacija v smeri Mirja, Trga Mladinskih delovnih brigad (v nadaljevanju MDB) in Fakultete za gradbeništvo in geodezijo.

Za prometno navezavo območja na obodne ceste bo urejena nova Tobačna ulica vzdolž železniške proge kot dvopasovna, dvosmerna cesta z navezavo na Bleiweisovo cesto in Oražnovo ulico. V nadzemnem delu nove Tobačne ulice bo urejen obojestranski hodnik za pešce, ki bo prek semaforiziranega križišča z Bleiweisovo cesto navezan na ulico Vrtača.

Zaradi povečanega prometa na Oražnovi ulici bo le-ta preurejena. Za navezavo območja na Bleiweisovo cesto, Oražnovo ulico in Tržaško cesto bodo obstoječa križišča preurejena v zmogljivejša polna nivojska križišča.

Ob Tržaški cesti sta že urejeni obojestranski postajališči mestnega linijskega prevoza potnikov, ob Bleiweisovi cesti pa bosta z uvedbo nove proge po Bleiweisovi cesti urejeni novi obojestranski postajališči mestnega linijskega prevoza potnikov.

Kolesarski promet z obravnavanega območja bo navezan na Tržaško cesto in na Bleiweisovo cesto. Obojestranska kolesarska steza bo urejena ob Oražnovi ulici, po kateri bo mogoč dostop do kolesarske steze na Tržaški cesti in skozi podhod v Rožno dolino.

Po celotni dolžini Tržaške ceste poteka obstoječa kolesarska steza. Ob Bleiweisovi cesti bo od križišča Trga MDB do nadvoza nad Erjavčevo cesto urejena obojestranska kolesarska steza. Pri nadvozu je na severni strani že zgrajeno stopnišče, ki predstavlja vertikalno povezavo med Bleiweisovo in Erjavčevo cesto. Na južni strani bo za dostop do Erjavčeve ceste urejeno 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 prostora 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 dopuščeni naslednji posegi:

- odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja novih objektov,
- urejanje zelenih in utrjenih površin,
- gradnja, rekonstrukcija, prestavitve in odstranitve 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 10 prostorskih enot – P1, P2, P3, C1, C2, C3, C4-a, C4-b, C5 in C6.

V prostorski enoti P1 bodo objekti namenjeni poslovno-upravnim, bivalnim, oskrbnim, trgovskim, kulturnim, vzgojnoizobraževalnim in športno-rekreativnim programom ter pripadajočemu parkiranju in postavitvi RTP.

V prostorski enoti P2 so obstoječi objekti pretežno namenjeni bivanju. V objektu 26 pa je lahko dopolnjeno 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.

V prostorskih enotah C1, C2 in C3 je treba preurediti dele obstoječih obodnih cest, v prostorskih enotah C4-a, C4-b in C5 urediti podhode pod železniško progo in Tržaško cesto, v prostorski enoti C6 pa je načrtovana nova Tobačna ulica, ki bo deloma potekala pod nivojem terena in bo omogočala dostope v garažni del objektov.

PROSTORSKA ENOTA P1

NOVI OBJEKTI

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

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

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

- 12302 Sejemske dvorane, razstavišče
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti: le tiste, ki jih je glede na vplive na okolje mogoče 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: le telovadnice, fitnes, igrišča za squash
- 127 Druge nestanovanjske stavbe*
 - 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov: le kapela, molilnica
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij*
 - 1242 12420 Garažne stavbe

V pritličnih etažah umestitev stanovanj ni dovoljena.

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

V celotni kletni etaži je dopuščena namembnost parkiranja, skladiščenja, shramb za stanovanja in površin servisnih in tehničnih prostorov, dopuščena je tudi ureditev avtopralnice.

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

Objekt H

Na lokaciji objekta H so dopuščene 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
 - 12302 Sejemske dvorane, razstavišča
 - 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti: le tiste, ki jih je glede na vplive na okolje mogoče umestiti v območja mešane rabe
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena:*
 - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
 - 12620 Muzeji in knjižnice
 - 12650 Športne dvorane: le telovadnice, fitnes, igrišča za squash
- 127 Druge nestanovanjske stavbe*
 - 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov: le kapela, molilnica

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: le tiste, ki jih je glede na vplive na okolje mogoče 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: le telovadnice, fitnes, igrišča za squash
- 127 *Druge nestanovanjske stavbe*
 - 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov: le kapela, molilnica
- 124 *Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij*
 - 1242 12420 Garažne stavbe

Objekt K bo funkcionalno navezan na obstoječi objekt 27.

OBSTOJEČI OBJEKTI

Objekti 27, 2, 5, 6, 9A, 9B, 17, 23, 24 in 25

V ohranjene prenovljene objekte bodo umeščene predvsem kulturne in upravne dejavnosti. Enako velja za objekt 1 do izgradnje objekta H. Lokacija Tobačnega muzeja mora biti v enem izmed objektov kulturne dediščine.

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: le tiste, ki jih je glede na vplive na okolje mogoče 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: le telovadnice, fitnes, igrišča za squash
- 127 *Druge nestanovanjske stavbe*
 - 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov: le kapela, molilnica

PROSTORSKA ENOTA P2

Dopustne dejavnosti so:

- 112 *Večstanovanjske stavbe*
- 1122 Tri- in večstanovanjske stavbe

Pogojno so ob upoštevanju tudi drugih pogojev tega odloka v objektu 26 dopuščene tudi dejavnosti za zadovoljevanje vsakdanjih potreb lokalnih prebivalcev območja:

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

PROSTORSKA ENOTA P3

V prostorski enoti bo zgrajen nov objekt, ki bo namenjen oskrbi z električno energijo – 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), objekta 17 in 2 ter v osrednjem delu območja objekti 5, 6, 9A in 9B, za objekt št. 27 pa je dopuščena izvedba integralne rekonstrukcije. V severnem delu P1 je predvidena odstranitev obstoječih objektov (stanovanjskih in poslovnih objektov, skladišč, delavnic, vratarnice in prizidav). Na pridobljenem prostoru je zasnovanih sedem novih objektov. Vzhodno od objekta 27 vzdolžno ob Bleiweisovi cesti je zasnovan objekt K, ki je s podstavkom povezan z objektom 27 v nivoju kleti, pritličja, nadstropja in/ali mansarde objekta 27. Pod novo predvidenimi nadzemnimi objekti in ob njih so v štirih podzemnih etažah načrtovana parkirišča s pomožnimi prostori. Vzhodno od ohranjenih obstoječih objektov 5 in 6 bo ob Bleiweisovi cesti urejen trg T1. Med objekti 9A, 9B in 17 bo pod nivojem notranjega trga T2 zgrajen večnamenski objekt pravokotne oblike. V smeri sever-jug bo vzpostavljena osrednja pešpot, ki bo omogočala navezavo in vključitev območja v širši mestni prostor. V prostoru severno od objektov in med železnico je načrtovana nova ulica C6, ki bo delno potekala pod nivojem terena. Na vzhodni strani bo navezana na Bleiweisovo cesto C1, na zahodni strani pa na Oražnovo ulico C2. Na nivoju terena nad novo ulico bo urejena odprta javna površina – trg T3.

Obstoječi garažni niz ob meji med P1 in P2 (z oznako zemljišč za gradnjo Z7 in Z8) bo odstranjen. Na tem mestu bo urejen zeleni pas z drevoredom, dopuščena pa je tudi možnost gradnje nadomestnega enotno oblikovanega niza garaž z zeleno streho ali ureditve zunanjih parkirnih mest z zasaditvijo vsaj enega drevesa na štiri parkirna mesta.

V prostorski enoti P2 so obstoječi objekti ohranjeni.

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

PROSTORSKA ENOTA P1

Parter v območju je namenjen skupnim površinam novih objektov in površinam v javni rabi. V

vsem območju bodo odprti prostori za zagotovitev prostorov za srečevanje in druženje, predvsem na stičiščih več različnih rab. Zunanje površine okoli novih objektov bodo organizirane kot heterogeni odprti prostori različnih meril, programov in značajev ter bodo povezane v mrežo z obstoječimi.

V območju so načrtovani trije večji odprti prostori:

- T1 »Tobačni trg« je ob Bleiweisovi cesti, ob kateri bo zeleni pas na klančini zasajen z drevjem, tlakovani del pa bo 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 bo povezovalo trg s kletnim kulturnim in spremljevalnim programom.
- T3 je na severni strani območja ob železnici. Na vzhodni strani bodo urejeni dostopi do železniškega postajališča. Ob železnici bo zasajen drevored.

Neposredno na zahodni strani obstoječih objektov 27, 5 in 6 ter med novima objektoma E in F bo urejena peš povezava sever-jug, ki se bo iztekala na južni strani v podhod pod Tržaško cesto, na severni strani pa v podhod pod železniško progo.

Objekti v prostorski enoti P1 so lahko med seboj povezani z nadzemnimi komunikacijami v 1. nadstropju na treh lokacijah (povezava B–C, D–E in C–9B), najmanjša svetla višina premostitve od urejenega terena je 3,5 m. Nadzemska komunikacija med objektoma C in 9B je dopuščena le izjemoma, če so potrebne funkcionalne povezave obeh objektov zaradi sorodne rabe obeh objektov.

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

V območju je obvezna ureditev otroškega vrtca z vsaj štirimi oddelki. Vrtec bo umeščen v obstoječi ustrezno preurejeni objekt št. 2. Zagotoviti je treba najmanj 1250 m² sklenjenih zunanjih površin.

NOVI OBJEKTI

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

V severnem delu prostorske enote bo umeščenih sedem objektov s »podstavki« in desetimi različno visokimi stolpniciami s pravokotno tlorisno obliko. Stolpnice se bodo dvigovale iz sedmih dvoetažnih »podstavkov« nepravilne večkotne tlorisne oblike in različnih velikosti. Strehe »podstavkov« morajo biti v naklonu, smeri so razvidne iz grafičnih načrtov. Na strehah »podstavkov« bodo ureditve za igro otrok, ozelenitve in druge ureditve, namenjene prostemu času in druženju stanovalcev.

Objekt H

Pod notranjim trgom T2 bo umeščen večnamenski prostor pravokotnih oblik, ki bo lahko povezan s kletjo objektov 9A in 9B in trgom T2 nad objektom.

Objekt K

V jugovzhodnem delu prostorske enote P1 bo umeščen objekt pravokotne tlorisne oblike, sestavljen iz dveh delov. Nižji in širši del objekta oziroma »podstavek« bo povezan z obstoječim objektom 27 v novo celoto. Višji del nad podstavkom je načrtovan kot ožji del stavbe oziroma »lamela« ob Bleiweisovi cesti.

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 in bodo ohranjeni v osnovnem tlorisnem in višinskem gabaritu. Lahko so rekonstruirani in prenovljeni glede na namembnost objekta v smislu vzpostavitve stanja v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji, ki jih je izdal Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Ljubljana. Sekundarne prizidke oziroma že degradirane dele varovanih objektov dediščine je treba odstraniti oziroma preoblikovati v skladu z idejnim projektom celostne zunanje ureditve območja.

Višinski gabarit bo ohranjen, mogoče so funkcionalne posodobitve objektov v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji in kulturnovarstvenim soglasjem Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Za osvetlitev podstrešnih prostorov so lahko uporabljeni strešni elementi, poenoteni za celotno območje.

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

Hall objekta 9B bo omogočal prehajanje pešcev skozi objekt iz notranjega trga T2 v polje stanovanjskih stolpnic v zaledju.

Mansardi objektov 9A in 9B je dopuščeno uporabiti za poslovno namembnost in ateljeje (umetnikov delovni prostor z možnostjo bivanja) in podobno rabo, če je le-ta prilagojena njunim lastnostim in ne ogroža konstrukcije strehe. Mansarde objektov 2, 5 in 6 je dopuščeno uporabiti v skladu z dopustno namembnostjo objektov, če je le-ta prilagojena njihovim lastnostim in ne ogroža konstrukcije strehe.

Pod notranjim trgom T2 bo večnamenski prostor za rekreacijske, kulturne in druge družbene dejavnosti, ki je lahko povezan s kletjo objektov 9A in 9B. Kulturna dejavnost v pritličju objektov 9A in 9B bo povezana s trgom T2 oziroma galerijo na prostem.

Objekt 1

Med objektoma 17 in 9AB bo ohranjen obstoječi objekt 1. Lahko je prenovljen glede na dopustno namembnost objekta. Mansardo objekta je dopuščeno uporabiti v skladu z dopustno namembnostjo objekta, če je le-ta prilagojena njenim lastnostim in ne ogroža konstrukcije strehe.

Ob zgraditvi objekta H je dopuščena odstranitev objekta 1.

Objekt 27

Obstoječi objekt 27 bo s »podstavkom« objekta K povezan v novo celoto in bo z njim lahko programsko povezan. Povezava je mogoča v delu objekta (klet, pritličje, nadstropje in/ali mansarda) na način, ki bo vizualno ohranil prvotno paviljonsko zasnovo kompleksa.

Dopuščena je izvedba integralne rekonstrukcije objekta (delna odstranitev in nadomestitev objekta) pod pogoji pristojnega organa za področje varstva kulturne dediščine.

Objekti 17, 23, 24 in 25 so objekti kulturne dediščine, ki bodo ohranjeni. Dovoljena so vzdrževalna dela in rekonstrukcije. Mansardo objekta 17 je dopuščeno uporabiti za poslovno namembnost in ateljeje (umetnikov delovni prostor z možnostjo bivanja) in podobno rabo, če je le-ta prilagojena njenim lastnostim in ne ogroža lesene konstrukcije strehe, mansarde objektov 23, 24 in 25 pa je dopuščeno uporabiti v skladu z dopustno namembnostjo objektov, če je le-ta prilagojena njihovim lastnostim in ne ogroža lesene konstrukcije ostrešja. Na objektih bodo skladno s kulturnovarstvenimi pogoji odstranjeni vsi sekundarno izvedeni prizidki oziroma bodo le-ti funkcionalno posodobljeni s sodobnimi arhitekturnimi pristopi. Za vse posege v objekte je treba upoštevati kulturnovarstvene pogoje in pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

PROSTORSKA ENOTA P2

Objekti 26, 31, 32, 33, 34 in 35 so obstoječi objekti, ki bodo ohranjeni. Dovoljena so vzdrževalna dela in rekonstrukcije. Objekt 26 je objekt kulturne dediščine, zato je za vse posege v njegovo konstrukcijo, zunanjšino in skupne prostore treba upoštevati kulturnovarstvene pogoje in pridobiti kulturnovarstveno soglasje. Mansardo je dopuščeno uporabiti v skladu z dopustno namembnostjo objekta, če je le-ta prilagojena njenim lastnostim in ne ogroža lesene konstrukcije ostrešja.

V objektu 26 je mogoče urediti dopustne dejavnosti pod pogojem, da so zagotovljene potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta in dejavnosti.

PROSTORSKA ENOTA P3

V prostorski enoti P3 bo zgrajen transformatorski del razdelilne transformatorske postaje. Objekt RTP bo zidan objekt s pravokotno tlorisno obliko in z ravno streho. Na zahodni strani bo urejen servisni dovoz z Bleiweisove ceste. Okoli objekta RTP mora biti urejena zelenica proti Bleiweisovi cesti zasajena z grmovnicami.

PROSTORSKA ENOTA C1

V prostorski enoti C1 je Bleiweisova cesta. Ohranjena bo v obstoječi trasi, na obeh straneh bosta urejena hodnik za pešce in kolesarska steza, za križiščem s Tobačno ulico bosta urejeni avtobusni postajališči.

PROSTORSKA ENOTA C2

V prostorski enoti C2 je Oražnova ulica. Ohranjena bo v obstoječi trasi, na obeh straneh bosta urejena hodnik za pešce in kolesarska steza. Na vzhodni strani bo na celotni dolžini urejeno vzdolžno parkiranje. V zelenem pasu na vzhodni strani hodnika za pešce bo na celotni dolžini zasajen drevored.

PROSTORSKA ENOTA C3

V prostorski enoti C3 je del Tržaške ceste. Na Tržaški cesti bo v križišču z Oražnovo ulico in C2 urejen pas za levo zavijanje na Oražnovo ulico.

PROSTORSKI ENOTI C4-a IN C4-b

V prostorski enoti C4-a bo pod železniško progo urejen podhod za pešce. Dostop do podhoda bo urejen z nivoja terena – trga T3 v nadaljevanju osrednje pešpoti. Skozi podhod bo urejen dostop do železniških postajališč in do Ceste v Rožno dolino.

V prostorski enoti C4-b poteka v nadaljevanju Oražnove ulice proti severu podhod pod železniško progo za pešce in kolesarje, podhod bo preurejen.

PROSTORSKA ENOTA C5

V prostorski enoti C5 bo urejen podhod za pešce pod Tržaško cesto. Dostop do podhoda bo urejen v nadaljevanju osrednje pešpoti.

PROSTORSKA ENOTA C6

V prostorski enoti C6 bo urejena nova Tobačna ulica, ki bo deloma potekala pod nivojem terena. Pred križiščema z Oražnovo ulico in Bleiweisovo cesto bo na nivo terena dvignjena

prek klančin. Na sredinskem, nadkritem delu bo urejen trg T3. Med novo Tobačno ulico in železnico bo urejen zeleni pas.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – 1. faza«, št. 4.2. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – končna faza«, št. 4.3. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – objekt K«, št. 4.4. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – 1. faza«, št. 4.5. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – končna faza«, št. 4.6. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – 1. faza«, št. 4.7. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – končna faza«, št. 4.8. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – 1. faza«, št. 4.9. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – končna faza«, št. 4.10. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – objekt K« in št. 4.11. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – objekt K«.

11. člen (postavitev enostavnih objektov)

V območju OPPN je dovoljeno postaviti naslednje enostavne objekte:

- začasne objekte, namenjene sezonski turistični ponudbi, in objekte, namenjene prireditvam:
 - gostinski vrtovi brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij in ograj ter talnih podestov,
 - prodajni ali reklamni kioski v času prireditev;
- spominska obeležja:
 - kip oziroma spomenik,
 - spominska plošča;
- urbano in mikro urbano opremo :
 - oprema za kontrolo dostopa (dvizne rampe, količki ...),
 - skulpture ali druge prostorske instalacije,
 - vodni motivi,
 - površine za oglaševanje (npr. plakatni stebri, samostoječe table ipd.), ki jih je treba umestiti na sprejemljive mikrolokacije v skladu z rabo, predvideno ureditvijo in drugimi predpisi,
 - enotno oblikovan usmerjevalni sistem, namenjen pešcem (table ipd.),
 - drogovi za zastave (npr. pred institucijami oziroma v sklopu javnih površin),
 - stojala za kolesa (pokrita in nepokrita).

Poleg naštetega je v območju prostorske enote P1 dovoljena tudi začasna postavitev opreme za izvajanje razstav, predstav in prireditev ter drugih prostorskih instalacij.

Mikro urbana oprema mora biti oblikovana enotno za celo območje in je zanjo treba izdelati načrt. Mikro urbana oprema mora vključevati tudi elemente tehniške dediščine, ki so del objektov, predvidenih za odstranitev.

Postavitev mora upoštevati zahteve intervencije. Enostavni objekti ne smejo biti postavljeni na intervencijskih površinah.

12. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

NOVI OBJEKTI

Oblikovni princip ter izbor materialov in barv morata biti za vse objekte in ureditve v

prostorski enoti P1 usklajena.

Fasade objektov morajo biti zasnovane s kakovostnimi in trajnimi materiali. Strehe so lahko ravne ali pod blagim naklonom, v terasnem delu pohodne. Ograje balkonov in pergol morajo biti oblikovane enotno. Izvedba vseh sistemov odvodnjavanja meteornih voda (odtočne cevi) pri novogradnjah ni dovoljena vidno na fasadah objektov. Ovoji fasad nestanovanjskih delov pritličij in prvih nadstropij (»podstavkov«) stolpnice ter povezovalni mostovži med objekti morajo biti transparentni, vendar v taki meri, da izpolnjujejo zakonska določila o učinkoviti rabi energije. Ograja na strehi »podstavkov« mora biti umaknjena od roba objekta navznoter za najmanj 2 m.

Dimenzije in druge karakteristike izveskov na fasadi za potrebe označevanja objektov in programov morajo biti dimenzijsko določene v odnosu do pešca in oblikovane enotno. Projektant določi velikost in lokacije v fazi izdelave projektne dokumentacije.

Oblikovanje objekta K+27:

»Podstavek« objekta K mora imeti fasado oblikovano z enotnim materialom. V povezavi z objektom 27 mora tvoriti oblikovno celoto. Južni in severni gabarit povezovalnega dela morata biti odmaknjena od gabarita objekta 27 vsaj 4 m v notranjost. Pri vzpostavitvi povezave je treba ohraniti paviljonsko zasnovo kompleksa.

Pri objektu 27 gre za integralno rekonstrukcijo. Za poseg je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

Drugo oblikovno celoto tvorijo nadstropja (od kote tlaka 1. nadstropja do venca objekta). Ovoj fasade nadstropij mora biti v največji meri transparenten z izjemami, kot so tehnični elementi za prezračevanje, pridobivanje sončne energije ali svetlobni znaki z enotnim principom aplikacije sporočila, vendar v taki meri, da izpolnjuje zakonska določila o učinkoviti rabi energije.

OBSTOJEČI OBJEKTI

Pri prenovi obstoječih varovanih objektov kompleksa Tobačne tovarne je treba ohraniti videz zunanjsčine, v notranjščini pa v čim večji možni meri izkoristiti podporno stebrno konstrukcijo. Vsaj v delu posameznih objektov je treba ohraniti razsežnost dvoranskih prostorov in prikazati posamezne konstrukcijske elemente (litoželezni stebri, kamnite konzole, odprta ostrešja in zidani podporniki).

Za vse posege v objekte je treba upoštevati kulturnovarstvene pogoje in pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

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

Za ureditev zunanjih površin je treba pripraviti idejni projekt za celotno ureditev zunanjih površin, ki bo izhodišče za izvajanje ureditev. Pri oblikovanju mikro urbane opreme je treba uporabiti ovrednotene arhitekturne elemente odstranjenih objektov kulturne dediščine. Osrednje pešpoti, ploščadi in klančine morajo biti urejene kot tlakovane površine, opremljene z osnovno mikro urbano opremo in primerno osvetljene. Parkovne površine je treba zasaditi z drevesi in grmovnicami. Počivališča, ureditve za igro otrok in elementi mikro urbane opreme morajo biti oblikovno usklajeni. Raščen teren mora biti zasajen z visoko drevesno vegetacijo. V pasu med železnico in tlakovano ploščadjo je treba zasaditi drevored. Na mestu odstranjenega garažnega niza je treba urediti zeleni pas z drevoredom oziroma na vsaka štiri parkirna mesta zasaditi drevo. V primeru, da bo zgrajen nadomestni enotno

oblikovan niz garaž, mora biti streha garaž urejena kot zelena površina.

Elementi zunanje ureditve (v nadaljevanju: ZU) »Tobačni trg« – T1:

- pas fiksne mikro urbane opreme vsebuje klopi, ki so lahko lesene, betonske, kamnite ali kovinske iz nerjavnega jekla ali v črni oziroma temni izvedbi, in svetilke na drogovih, visokih najmanj 5,00 m,
- pas za prireditve vsebuje v tlaku izpisan napis »TOBAČNA«,
- zeleni pas je urejen v naklonu od ceste proti trgu z zasaditvijo dreves in z urejenimi potmi.

Elementi ZU notranjega trga – T2:

- površina nad objektom H je urejena kot tlakovana površina, opremljena z urbano opremo,
- stojala za kolesa so v celoti kovinska: iz nerjavnega jekla ali v črni oziroma temni izvedbi, obdelava je enotna,
- zeleni pas je urejen z zasaditvijo dreves proti objektu 17.

Do zgraditve objekta H je treba okoli objekta 1 urediti tlakovano površino z mikro urbano opremo, dopuščena je postavitev prostorskih instalacij.

Elementi ZU trga ob železnici – T3:

- pas fiksne mikro 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 nerjavnega jekla ali v črni oziroma temni izvedbi, obdelava je enotna.

Drugi elementi ZU prostorske enote P1 so:

- zeleni otoki krožne oblike s premeri od 7,00 m do 15,00 m. Na zunanjem robu jih zaključuje klop. Klop je lahko lesena, betonska, kamnita ali kovinska (črna ali siva izvedba). Pod klopjo je vir svetlobe. Zemljina je od roba klopi konično dvignjena nad koto terena najmanj 1,00 m, znotraj oboda sta zasajeni drevje in grmičevje. Otok je lahko osvetljen,
- območje za igro otrok,
- vodni element je obdelan le v tlaku oziroma z robnikom do 0,60 m nad koto tlaka,
- vrtovi gostinskih lokalov so široki do 4,00 m,
- stojala za skuterje in kolesa so v celoti kovinska: iz nerjavnega jekla ali v črni oziroma temni izvedbi.

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

Drugi elementi mikro urbane opreme, ki niso prikazani na grafičnih prilogah:

- koši za smeti so kovinski v črni barvi oziroma temno sivih odtenkih,
- svetilke so lahko integrirane v fasado objektov ali so lahko na drogovih, visokih največ 3,00 m,
- 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« A, B, C, D, E, F IN G so zelene funkcionalne površine objektov, intenzivno zazelenjene s travo, grmičevjem in z visokodebelnim drevjem, visokim okoli 7,00 m. Najmanjša debelina zemljine je 0,40 m. Na mestih, kjer so visokodebelna drevesa – pri »podstavkih« B, D, F in G, mora biti najmanj ena skupina vsaj petih dreves na eno streho, pri ostalih najmanj dve skupini z vsaj petimi drevesi na eno streho – se zagotovi debelina zemljine najmanj 1,00 m. Vsaka streha ima vsaj en prostor namenjen igri otrok, starih do 12 let, z vsaj petimi igrali. »Podstavek« je zavarovan z ograjo, ki omogoča varno gibanje oseb.

Na območju P1 je treba zagotoviti najmanj 15 m² zelenih, igralnih in športnih površin na stanovanje.

Za potrebe vrtca je treba zagotoviti zunanje površine, urejene v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Za vrtec v objektu št. 2 je dopuščeno ob objektu št. 2 za program vrtca urediti osem mest za dovoz otrok in dostavo.

14. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti

PROSTORSKA ENOTA P1

NOVI OBJEKTI

»Podstavki« so nepravilne oblike v okviru naslednjih dimenzij:

»podstavek« objekta A:	45,10 x 65,60 m
»podstavek« objekta B:	45,10 x 41,60 m
»podstavek« objekta C:	45,10 x 73,60 m
»podstavek« objekta D:	45,10 x 37,60 m
»podstavek« objekta E:	45,10 x 73,60 m
»podstavek« objekta F:	42,70 x 45,60 m
»podstavek« objekta G:	45,10 x 49,60 m

Stolpnice 1A, 2A, 3B, 4C, 5C, 6D, 7E, 8E, 9F in 10G: 18,50 x 25,60 m

Objekt H: 68,00 x 32,00 m

Objekt K

- dolžina objekta lamele je 57,00 m, dolžina povezovalnega dela največ 49,00 m
- širina »podstavka« je 28,55 m
- širina lamele: 16,00 m

Tlorisni gabariti objektov stolpnice ter objektov H in K določajo osnovno zunanjo linijo fasade.

OBSTOJEČI OBJEKTI

Objekt 2:	57,00 x 15,25 m
Objekt 5:	36,20 x 15,10 m
Objekt 6:	36,50 x 15,10 m
Objekt 9A in 9B:	113,75 x 56,95 m
Objekt 27:	57,00 x 15,25 m
Objekt 17:	114,10 x 57,20 m
Objekt 23:	39,10 x 14,60 m
Objekt 24:	18,10 x 11,60 m
Objekt 25:	15,30 x 11,60 m

PROSTORSKA ENOTA P3

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

Tlorisni gabariti so razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – 1. faza«, št. 4.2. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – končna faza«, št. 4.3. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – objekt K«, št. 4.4. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – 1. faza«, št. 4.5. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – končna faza«, št. 4.6. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – 1. faza«, št. 4.7. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – končna faza«, št. 4.8. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – 1. faza«, št. 4.9. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – končna faza«, št. 4.10. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – objekt K«, št. 4.11. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – objekt K«.

2. Višinski gabariti

Idejna višinska regulacija

Zunanjo ureditev je treba prilagoditi terenu in višinskim potekom obodnih cest. Višinska kota pritličja objekta K je prilagojena nivoju Bleiweisove ceste in objektu 27 (296,90 m. n. v.).

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 m. n. v.

Največja višina objektov je podana glede na izhodiščno višino terena.

Višinske kote terena so razvidne iz grafičnih kart 4.13. »Prometno-tehnična situacija, višinska regulacija – 1. faza« in 4.14. »Prometno-tehnična situacija, višinska regulacija – končna faza«.

PROSTORSKA ENOTA P1

NOVI OBJEKTI

Na območju gradnje novih objektov, razen v območju objekta H, je dopustna gradnja največ štirih kletnih etaž.

Objekt A:

- največja etažnost »podstavka«: P+1
- višina »podstavka«: 9,50–12,50 m
- največja etažnost stolpnice 1A s »podstavkom«: P+15+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 1A s »podstavkom«: 55,00 m
- največja etažnost stolpnice 2A s »podstavkom«: P+13+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 2A s »podstavkom«: 49,00 m

Objekt B:

- največja etažnost »podstavka«: P+1
- višina »podstavka«: 9,50–12,50 m
- največja etažnost stolpnice 3B s »podstavkom«: P+15+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 3B s »podstavkom«: 55,00 m

Objekt C:

- največja etažnost »podstavka«: P+1
- višina »podstavka«: 9,50 – 12,50 m
- največja etažnost stolpnice 4C s »podstavkom«: P+17+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 4C s »podstavkom«: 61,00 m

- največja etažnost stolpnice 5C s »podstavkom«: P+19+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 5C s »podstavkom«: 67,00 m

Objekt D:

- največja etažnost »podstavka«: P+1
- višina »podstavka«: 9,50–12,50 m
- največja etažnost stolpnice 6D s »podstavkom«: P+18+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 6D s »podstavkom«: 64,00 m

Objekt E:

- največja etažnost »podstavka«: P+1
- višina »podstavka«: 9,50–12,50 m
- največja etažnost stolpnice 7E s »podstavkom«: P+20+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 7E s »podstavkom«: 70,00 m
- največja etažnost stolpnice 8E s »podstavkom«: P+16+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 8E s »podstavkom«: 58,00 m

Objekt F:

- največja etažnost »podstavka«: P+1
- višina »podstavka«: 9,50–12,50 m
- največja etažnost stolpnice 9F s »podstavkom«: P+20+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 9F s »podstavkom«: 70,00 m

Objekt G:

- največja etažnost »podstavka«: P+1
- višina »podstavka«: 9,50–12,50 m
- največja etažnost stolpnice 10G s »podstavkom«: P+18+tehnični objekti
- največja skupna višina stolpnice 10G s »podstavkom«: 64,00 m

Objekt H:

- etažnost 1K

Objekt K:

- največja etažnost: P+mezanin+16+tehnični objekti
- višina »podstavka« (pritličja in mezanina) mora biti prilagojena višini obstoječega objekta 27:
 - pritličje 4,50 m
 - mezanin 3,60 m
 - skupna višina »podstavka« največ 8,50 m
- višina lamele nad »podstavkom« (od vključno 1. nadstropja do venca) je največ 57,00 m

OBSTOJEČI OBJEKTI

Objekt 2:	P+1+M
Objekt 5:	K+P+1+M
Objekt 6:	P+3+M
Objekt 9A in 9B:	K+P+2+M
Objekt 27:	P+1+M
Objekt 17:	K+P+2
Objekt 23:	K+P+2+M
Objekt 24:	K+P+2+M
Objekt 25:	K+P+2+M

PROSTORSKA ENOTA P2

OBSTOJEČI OBJEKT

Objekt 26: K+P+2+M

PROSTORSKA ENOTA P3

Objekt RTP Vrtača – transformatorski del:

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

3. Volumen objektov

Največja izkoriščenost največjega volumna lamele objekta K nad podstavkom je 95 %.

Tehnični objekti na strehah objektov morajo biti umaknjeni od roba fasade najmanj 1,50 m. Vsi tehnični objekti morajo biti vizualno skriti vsaj z enovito fasadno opno.

4. Kapacitete območja

Površina območja OPPN: 95.906 m²

Površina P1: **60.531 m²**

Površina P2: **8.007 m²**

Površina P3: **717 m²**

BTP nad nivojem terena P1:

- BTP novih objektov nad terenom: največ **129.000 m²**,
- BTP kletnih etaž v novih objektih P1: **137.600 m²**,
- BTP poslovnega programa P1: največ **48.000 m²**,
- BTP stanovanjskega programa P1: največ 63 % novih površin,

Število stanovanjskih enot P1: **650**

BTP obstoječih objektov z možnimi preureditvami (nadzemni in podzemni) 2, 5, 6, 9 in 27: **22.850 m²**

BTP obstoječih objektov z možnimi preureditvam (nadzemni in podzemni) 17, 23, 24, 25: **17.530 m²**

BTP nad nivojem terena P2:

- Obstoječi objekti 26, 31, 32, 33, 34 in 35: **8.870 m²**

Število stanovanjskih enot – obstoječi objekti: **132**

15. člen (odstranitve objektov)

V območju OPPN je predvidena odstranitev naslednjih poslovnih in stanovanjskih objektov, skladišč, garaž, delavnic, vratarnice in prizidav ter RP Vrtača:

Oznaka objekta	BTP m ²
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 in samostojni objekti 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 oznakami 1, 3, 4, 12, 13 in 14 je pred odstranitvijo treba izdelati dokumentacijo za arhivsko varstvo za potrebe Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Ljubljana.

Objekti, predvideni za odstranitev, so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.17. »Načrt odstranitve objektov«.

Poleg objektov, predvidenih za odstranitev, prikazanih na grafičnem načrtu, je treba na objektih, ki bodo ohranjeni, odstraniti vse sekundarno izvedene prizidke oziroma jih funkcionalno prilagoditi in preoblikovati v skladu z usmeritvami pristojnega organa za področje varstva kulturne dediščine. Odstraniti je treba tudi vse prostostoječe objekte med objektoma 17 in 9AB in ob objektu 25.

IV. NAČRT PARCELACIJE

16. člen (načrt parcelacije)

V prostorski enoti P1 so parcele, namenjene gradnji, z oznakami A, B, C, D, E, F, G, H, 27/K, 9A/B, 2, 5, 6, 17, 23, 24, 25, Z1, Z2/1, Z2/2, Z3/1, Z3/2, Z3/3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z13,

Z14, Z15/1, Z15/2, Z16/1, Z16/2, Z17, Z18, Z19/1, Z19/2, JP1, JP2, JP3, JP4, JP5, JP6, T1/1, 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 99/66, del 99/69 in 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, del 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 in del 187/3.

Površina parcel, namenjenih gradnji, skupaj meri 60.531 m².

Novi objekti so načrtovani na parcelah, namenjenih gradnji, z oznakami A, B, C, D, E, F, G, H, 27/K, Z1, Z2/1, Z3/1, Z4, Z15/1, Z16/1, Z19/2 JP2 JP4, JP5 JP6, T1/1 in RTP/1.

Površina parcel, namenjenih gradnji novih objektov, skupaj meri 38.740 m².

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

- v katastrski občini Gradišče II: del 184/1, del 185/5, del 185/14, del 185/15, 185/16, 185/19, del 185/20, del 185/21, del 185/22, del 185/24, del 187/3, del 187/5, 187/20, del 187/21 in 187/22.

Površina parcel, namenjenih gradnji, skupaj meri 8.007 m².

V prostorski enoti P3 je parcela, namenjena gradnji, z oznako RTP/2, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Gradišče I: del 99/35, 99/45, del 99/48, del 99/60 in del 99/61.

Parcela, namenjena gradnji, meri 717 m².

V prostorski enoti C1 je parcela, namenjena gradnji, z oznako C1, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Gradišče I: 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 99/25, del 99/26, del 99/29, del 99/35, del 99/36, del 99/37, del 99/48, del 99/49, del 99/50, 99/51, del 99/55, del 99/56, del 99/57, 99/58, 99/59, del 99/60, del 99/61, del 99/62, 99/63, 99/64, del 99/65, del 99/66, 99/67, 99/68, del 99/69, 99/70 in 99/71;
- v katastrski občini Gradišče II: del *619, del 99/4, del 99/46, 99/50, del 187/2, del 189/2 in del 190/3.

Površina parcele, namenjene gradnji, meri 11.682 m².

V prostorski enoti C2 je parcela, namenjena gradnji, z oznako C2/1, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Gradišče II: del 108/2, del 108/13, del *620, 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 108/28, del 110/3 in del 185/15.

Površina parcele, namenjene gradnji, meri 4.509 m².

V prostorski enoti C3 je parcela, namenjena gradnji, z oznako C3, ki 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 in del 110/3.

Površina parcele, namenjene gradnji, meri 3.344 m².

V prostorski enoti C4-a je parcela, namenjena gradnji, z oznako C4-a, ki obsega zemljišči s parcelnima številkami:

- v katastrski občini Gradišče II: del 48/31 in del 99/4.

Površina parcele, namenjene gradnji, meri 1.980 m².

V prostorski enoti C4-b je parcela, namenjena gradnji, z oznako C4-b, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Gradišče II: del 48/31, del 99/4, del 108/2 in del 187/4.

Površina parcele, namenjene gradnji, meri 837 m².

V prostorski enoti C5 sta parceli, namenjeni gradnji, z oznakama C5/1 in C5/2, ki 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 in del 171/3.

Površina obeh parcel, namenjenih gradnji, meri 607 m².

V prostorski enoti C6 so parcele, namenjene gradnji, z oznakami C6, ZE1 in ZE2, ki obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Gradišče I: del 99/49,
- v katastrski občini Gradišče II: 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 parcel, namenjenih gradnji, skupaj meri 3.692 m².

Dopuščena je izvedba parcelacij znotraj posameznih parcel, namenjenih gradnji.

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

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

17. člen **(javne površine)**

Površine, namenjene javnemu dobru, so deli cest Bleiweisova cesta (C1), Oražnova ulica (C2), Tržaška cesta (C3), Tobačna ulica (C6), podhoda pod železniško progo (del C4-a in del C4-b) in podhod po Tržaško cesto (C5/1 in C5/2) ter obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Gradišče I: del 45/2, del 48/16, 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 99/35, 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, 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, del 99/61; del 108/2, del 177/3 in del 177/11,
- v katastrski občini Gradišče II: del 48/31, *60/4, del 99/4, del 99/46, 99/50, del 108/2, del 108/13, del 108/26, del 108/28, 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 184/1, 184/3, 184/4, del 184/5, del 185/14, del 185/15, del 185/20, del 185/21, del 185/22, del 185/24, del 187/2, del 187/3, del 187/4, del 187/21, 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 in del *620.

Površina javnega dobra meri 24.600 m².

Površine, namenjene javni rabi, z oznakami T1/1, JP1, JP2, JP3, JP4, JP5, JP6, ZE, ZE1, Z12, Z14, del C4-a in del C4-b morajo biti javno dostopne in obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Gradišče I: del 99/49, del 99/55, del 99/56, del 99/26 in del 99/27;
 - v katastrski občini Gradišče II: *617, del *619, del *620, del 99/46, del *77/3, *77/4, del 184/5, del 185/12, 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 185/5, del 185/7, del 185/11, del 185/14 in del 99/4.
- Površina skupaj meri 13.541 m².

Površine, ki so namenjene javni rabi, so:

- povezovalna pot s podhodi med Tržaško cesto na jugu območja in podhodom pod železniško progo na severu območja,
- trg T1 z zelenimi površinami ob Bleiweisovi cesti z navezavo na povezovalno pot sever-jug,
- povezovalna pot med Oražnovo ulico in Bleiweisovo 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 sever-jug.

Na površinah, ki so javno dobro in ki so namenjene javni rabi, so dovoljeni posegi v zvezi s prometno in komunalno ureditvijo. V območju Tobačne ulice (C6) pa so dovoljeni še konstrukcijski in tehnični elementi za prezračevanje podzemnega dela stavb ter ureditev trga T3.

Površine javnega dobra in površine, ki so namenjene javni rabi, so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.5. »Načrt členitve površin s prikazom javnega dobra in površin v javni rabi na katastrskem načrtu« in št. 3.6. »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.

Prva faza obsega gradnjo objektov E in F s pripadajočim delom kletnih etaž (parcele, namenjene gradnji, z oznako E, F, Z2/1, Z2, JP2 in JP4) in RTP (parcele, namenjene gradnji, z oznako RTP/1, RTP/2 in T1/1).

Sočasno z gradnjo 1. faze je treba izvesti:

- semaforizacijo križišča Tobačne ulice in Bleiweisove ceste,
- ureditev Tobačne ulice do uvoza v kletne etaže,
- ureditev semaforiziranega prehoda za pešce čez Bleiweisovo cesto,
- ureditev postajališč mestnega linijskega prevoza potnikov,
- ureditev javnih površin JP1 in JP2 v osi sever-jug, ki je v južnem delu lahko urejena 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 na zahodni strani Bleiweisove ceste in na vzhodni strani, tako da se zagotovi najmanj peš povezava od prehoda za pešce prek

semaforiziranega križišča Bleiweisova-Tobačna do načrtovanega postajališča mestnega linijskega prevoza potnikov.

Druga faza obsega gradnjo objektov A, B, C, D in G ter pripadajočih in funkcionalno zaključenih delov kletnih etaž. Gradnja je dopuščena v več etapah. Objekti se lahko gradijo ločeno in so lahko samostojne etape po skupinah objektov:

- skupina objektov A in B s pripadajočim delom kletnih etaž (parcele, namenjene gradnji, z oznako A, B in Z3/1),
- skupina objektov C in D s pripadajočim delom kletnih etaž (parcele, namenjene gradnji, z oznako C, D in Z3/1),
- objekt G s pripadajočim delom kletnih etaž (parcele, namenjene gradnji, z oznako G, Z4 in JP5).

Objekt K s pripadajočim delom kletnih etaž (parcele, namenjene gradnji, z oznako 27/K, Z15/1 in T1/1) je samostojna faza in ga je dopuščeno graditi neodvisno od 1. ali 2. faze. Če se objekt K zgradi pred objektoma E in F, je treba zgraditi tudi kletne etaže v območju parcel, namenjenih gradnji, z oznakami Z1, JP4, E, F, Z2/1 in JP2.

Deli kletnih etaž so lahko samostojni objekt. V tem primeru je treba na nivoju terena izvesti zunanjo ureditev, ki bo zagotovila najmanj zaščito kletnih etaž, dostope do izhodov iz kletnih etaž in prehodnost območja.

Ureditev dela Tobačne ulice z ločenimi zavijalnimi pasovi v križišču na Bleiweisovo cesto (C1) je pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja katerega koli od objektov A, B, C in D. Celotna Tobačna ulica s priključkom na Oražnovo ulico bo izvedena v drugi fazi. Ureditev križišča Tržaška cesta-Oražnova ulica in ureditev Oražnove ulice je treba izvesti najpozneje v drugi fazi.

Najpozneje po izgradnji 2. faze garaže je obvezna ureditev vrtca.

Dela na objektih 2, 5, 6, 9A in 9B je mogoče izvajati neodvisno od faznosti gradnje novogradenj.

Sočasno z izvedbo zunanje ureditve ob objektih A in B je treba izvesti tudi zunanjo ureditev na območju obstoječih garaž ob meji med P1 in P2 in končno ureditev Bleiweisove ceste.

Obstoječi garažni niz ob meji med P1 in P2 je treba odstraniti. Investitor podzemne garaže v zamenjavo za zemljišča nadzemnih garaž ponudi in omogoči nadomestna parkirna mesta ali garaže v etažni lastnini.

V prehodnem obdobju oziroma v času gradnje podzemnega dela je lastnikom garaž ob meji med P1 in P2 treba zagotoviti možnost nadomestnega parkiranja na območju Tobačne.

Variantno je dopuščeno, da investitor po zgraditvi podzemne garaže lastnikom garaž za zamenjavo za zemljišča nadzemnih garaž zagotovi nadomestno garažo z enotno oblikovanim pritličnim garažnim nizom z zeleno streho oziroma da so na mestu obstoječih garaž omogočena in urejena zunanja parkirna mesta.

Podhod pod Tržaško cesto je samostojna faza in ga je mogoče graditi neodvisno od 1. ali 2. faze.

Faznost gradnje je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – 1. faza«, št. 4.2. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – končna faza«, št. 4.3. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – objekt K«, št. 4.4. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – 1. faza«, št. 4.5. »Arhitektonsko

zazidalna situacija – nivo četrte etaže – končna faza«, št. 4.6. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – 1. faza«, št. 4.7. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – končna faza«, št. 4.8. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – 1. faza«, št. 4.9. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – končna faza«, št. 4.10. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – objekt K« in št. 4.11. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – objekt K«.

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 nepremične kulturne dediščine in je varovan z režimom, ki velja za kulturno dediščino (KD).

Pri revitalizaciji kompleksa je treba upoštevati kulturnovarstvene pogoje za revitalizacijo kompleksa. Za vse posege v obstoječe objekte in zunanje površine ob obstoječih objektih kompleksa je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

Na obravnavanem območju bo v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva kulturne dediščine treba izvesti predhodne arheološke raziskave.

Objekti oziroma deli objektov znotraj kompleksa, ki niso varovani:

- objekti 6A, 7, 8, 10A, 10B, 11, 15, 16, 18, 19, 20, 21 in 22 niso varovani in jih je dopuščeno odstraniti v celoti,
- objekte 3, 4, 12, 13 in 14 je mogoče 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) odstraniti v celoti,
- objekt 27 je mogoče integralno rekonstruirati v skladu z določili organa za področje varstva kulturne dediščine,
- sekundarne prizidke in sekundarne samostojne objekte oziroma degradirane dele varovanih elementov kulturne dediščine je treba odstraniti oziroma preoblikovati v smislu funkcionalne posodobitve v skladu s sodobnimi arhitekturnimi pristopi:
 - objekt 17 – sekundarne prizidke in sekundarne samostojne objekte na dvoriščni in začetni strani objekta,
 - objekt 1 – prizidka na severozahodni in jugovzhodni fasadi,
 - objekta 9A in 9B – prizidek na dvoriščni strani severovzhodnega trakta in prizidan jašek za vertikalne komunikacije na zunanji strani severovzhodnega trakta, jugozahodni trakt in preoblikovani osrednji trakt na dvoriščni strani, mostovne povezave s sosednjima objektoma 10B in 5,
 - objekt 5 – prizidek na jugovzhodni fasadi in jašek za vertikalno komunikacijo na osrednjem delu jugozahodne fasade,
 - objekt 24 – prizidek na severovzhodni fasadi,
 - objekt 25 – samostojni objekti na dvorišču.

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 obravnavani 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, 7. marec 2008). Ukrepi za zmanjšanje negativnih vplivov so razvidni iz okoljskega poročila.

Za obravnavani poseg je izdelana Študija osončenja (izdelal E-NET OKOLJE, d.o.o., št. 203207-mz, 24. avgust 2007, dopolnjeno 24. oktober 2007 in 15. junij 2009).

Za obravnavani poseg so izdelane Strokovne podlage za vpliv na podzemno vodo za OPPN na območju Tobačne tovarne (izdelal E-net okolje, d.o.o., št. 201308-mz, 6. marec 2008, dopolnitev 7. maj 2009).

2. Varstvo vode in podzemne vode

Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je treba urediti tako, 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 ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

Načrtovana gradnja se nahaja na širšem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane (VVO III).

Z gradnjo je dovoljeno poseganje v območje podzemne vode v vodonosniku v primeru, da pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več, kot so z veljavno zakonodajo določene dovoljene izjeme (10 %).

Investitor si mora za posege v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, pridobiti vodno soglasje skladno z zakonodajo s področja voda.

3. Varstvo zraka

Na podlagi ugotovitev v okoljskem poročilu je treba za prostore, katerih fasade so do 5 m oddaljene od Bleiweisove ceste, urediti prisilno prezračevanje z zajemom zraka izven območja 5 m od Bleiweisove ceste.

Odvod zraka iz sanitarnih prostorov stanovanj in tehnološko onesnažen zrak iz gostinskih lokalov je treba speljati nad strehe objektov. Odvod zraka iz delovnih in pomožnih prostorov je treba speljati nad strehe »podstavkov« ali nad strehe objektov.

Odpadni zrak iz garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj.

4. Varstvo pred hrupom

Kjer so presežene mejne vrednosti kazalcev hrupa, predpisane za III. območje varstva pred

hrupom po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, je treba nove stanovanjske in druge za hrup občutljive stavbe ustrezno protihrupno zaščititi in izvesti ustrezen način prezračevanja.

V dele novih stavb, kjer so presežene kritične vrednosti kazalcev hrupa, predpisane za III. območje varstva pred hrupom po veljavnih predpisih, ki urejajo varstvo pred hrupom, ne smejo biti umeščena stanovanja, drugi za hrup občutljivi prostori pa le, če sta izvedena učinkovita pasivna zaščita pred hrupom in ustrezno zračenje.

Dejavnosti in naprave, ki povzročajo hrup, je treba umestiti na način oziroma izvesti ustrezne ukrepe, da ne bodo povzročale čezmerne obremenitve okolja s hrupom.

5. Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

V območju 10 m od RTP stikališča in 5 m od SN kablovodov ne smejo biti umeščene bivalno-stanovanjske površine.

6. Odstranjevanje odpadkov

Za nove objekte je treba zbirna in odjemna mesta za odpadke urediti v kletni etaži v sklopu objektov. Odvoz je treba rešiti preko kletne etaže.

Za obstoječe objekte bo koncesionar javne službe uredil podzemne zbiralnike odpadkov ob poti južno od objekta 17 in ob Oražnovi ulici.

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

21. člen (ohranjanje narave)

V območju OPPN ni naravnih vrednot.
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

Novo predvideni objekti morajo biti načrtovani in grajeni potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja (potresna cona in teren). Za novo predvidene pozidave je treba upoštevati veljavne predpise o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami je treba zagotoviti s pogoji za varen umik ljudi in premoženja, z ustreznimi odmiki med objekti in z dostopnostjo za vse vrste intervencijskih vozil po intervencijskih poteh.

V okviru varstva pred požarom je treba zagotoviti:

- razdelitev kompleksa na več samostojnih požarnih celot,
- intervencijske poti in površine,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje,
- ustrezno zaščito pred požarom na posameznih delih objektov (sredstva za gašenje požarov, požarni zidovi in drugi ukrepi za preprečevanje požara med deli objekta, ki so medsebojno povezani),
- upoštevanje veljavnih predpisov o požarni varnosti v stavbah.

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

Predvideno območje sodi v III. vodovarstveno območje. Gradnjo je treba načrtovati in izvajati skladno z veljavnimi predpisi za posege v vodovarstveno območje.

Globino temeljev in zaščite gradbene jame je treba opredeliti skladno s pogoji iz Strokovnih podlag za vpliv na podzemno vodo za OPPN na območju Tobačne tovarne. Zaščita novo predvidenih objektov pred vlago mora biti načrtovana, izvedena in vzdrževana skladno z veljavnimi predpisi o zaščiti stavb pred vlago. Posebno pozornost je treba posvetiti zaščiti pred vlago na delih objektov, ki bodo posegali v talno vodo. V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba določiti tehnično izvedbo.

2. Intervencijske poti in površine

Dostope do novih in obstoječih objektov ter površine za delovanje intervencijskih vozil je treba izvesti v skladu s standardom SIST DIN 14090.

3. Hidrantno omrežje

Požarno zaščito novih objektov je treba predvideti z zunanjim in notranjim hidrantnim omrežjem ter drugimi tehničnimi ukrepi skladno z veljavnimi predpisi. Začetnemu gašenju požara na nadzemnih delih objekta so namenjeni zunanje in notranje hidrantno omrežje ter gasilniki, gašenju požara na podzemnih delih objekta pa zunanje in notranje hidrantno omrežje ter sprinklerski sistem in gasilniki.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.15. »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija, intervencijske poti – nivo terena – končna faza« in št. 4.16. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

IX. POGOJI 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) bo urejena kot lokalna cesta ob severnem delu pozidave, po kateri se priključuje celoten promet iz podzemnih garaž. V sredinskem delu med križiščem z Bleiweisovo cesto in križiščem z Oslavijsko ulico bo Tobačna ulica poglobljena pod nivo terena. Klančine na zahodni in vzhodni strani bodo zgrajene v naklonu do 10 %. Normalni profil nadzemnega dela 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) bo v celotni dolžini preurejena. Dodani bodo obojestranski hodniki in obojestranski kolesarski stezi. Pas za levo zavijanje na Tržaško cesto bo glede na sedanje stanje podaljšan, celoten priključek na Tržaško cesto pa povečan. Na vzhodni strani bosta po celotni dolžini ob cesti urejena vzdolžno parkiranje z dimenzijama 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
zelenica	1,00 m	1,00 m
skupaj	-----	16, 20 m

Cesta C1 (Bleiweisova cesta) bo ohranjena v obstoječi trasi. Dodani bodo obojestranski hodniki za pešce in pasovi za kolesarje. Križišče s Tobačno ulico bo semaforizirano. Za križiščem s Tobačno ulico bosta urejeni avtobusni postajališči. Normalni profil Bleiweisove 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	-----	20,90 m

Z Bleiweisove ceste je za objekt K dopuščen ločen dostop z obračališčem.

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

Križišča:

Križišče Oražnove ulice (C2) in Tržaške ceste (C3) bo preurejeno. Na Tržaški cesti bo dodan pas za levo zavijanje proti Oražnovi ulici.

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

Križišče Bleiweisove ceste in Tobačne ulice bo rekonstruirano v dveh fazah. Prva faza predstavlja semaforizacijo obstoječega križišča z dodanim pasom za desno zavijanje iz Bleiweisove ceste. Druga faza predstavlja izgradnjo semaforiziranega križišča namesto obstoječega, in sicer na mestu današnjega objekta na Tobačni ulici 13, s pasovoma za levo in desno zavijanje.

2. Kolesarski in peš promet

Obojestranski hodniki za pešce bodo na novo urejeni na Oražnovi ulici, Bleiweisovi cesti in nadzemnem delu Tobačne ulice. Kolesarske steze na obeh straneh ceste bodo na novo urejene na Bleiweisovi cesti ter na Oražnovi ulici.

V podaljšku Oražnove ulice bo rekonstruiran podhod za pešce pod železniško progo Ljubljana–Koper do Ceste v Rožno dolino. Podhod bo urejen v širini 6,0 m, vzhodno od podhoda bodo izvedene klančine za kolesarje s širino 1,5 m.

V podaljšku površine v javni rabi med objektoma E in F bodo urejeni podhod pod železniško progo za pešce s širino 7,50 m in klančine za kolesarje s širino 1,5 m.

3. Mirujoči promet

Za potrebe mirujočega prometa bodo parkirna mesta urejena v kletnih etažah novih objektov.

Za izračun števila potrebnih parkirnih mest (v nadaljevanju PM) je treba upoštevati:

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

V izračunu PM za poslovne površine je mogoče upoštevati izmenjavo uporabe 25 % PM stanovanjskega dela. Poleg tega je treba za potrebe obstoječih objektov v kletnih etažah prostorske enote P1 zagotoviti najmanj 460 PM.

Za stanovalce ob Oražnovi ulici je na nivoju terena predvidena preureditev PM ob obstoječih objektih, za obiskovalce pa bodo urejena PM ob Oražnovi ulici.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.13. »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija – 1. faza«, št. 4.14. »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija – končna faza« in št. 4.15. »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 nove komunalne in energetske infrastrukture ter za rekonstrukcijo, prestavitve in odstranitve obstoječe v območju OPPN so:

- za načrtovano gradnjo komunalne in energetske infrastrukture na obravnavanem območju so v okviru strokovnih podlag OPPN izdelane idejne zasnove (programske rešitve) po pogojih pristojnih upravljavcev komunalnih vodov;
- novi objekti v območju morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so lahko objekti priključeni še na plinovodno in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo potekati tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, da potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na svojem 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,
- dopuščene so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi racionalnejše izrabe prostora,
- dopuščene so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče 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 dopuščeno zaščititi, prestavljati, 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,
- dopuščena je možnost dodatne izrabe obnovljivih virov energije (geotermalna, sončna in izkoriščanje padavinske vode v sanitarne namene) 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 so prek centralnega kanalizacijskega sistema odvedene na centralno čistilno napravo Zalog. Odpadna komunalna in padavinska voda z območja OPPN bo odvajana v mešanem sistemu in bo navezana na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki poteka po obodnih cestah, in sicer po Oražnovi ulici ter Tržaški in Bleiweisovi cesti. Ponikanje na lokaciji je mogoče le v manjšem obsegu.

Obstoječi objekti na območju OPPN so že priključeni na javno kanalizacijsko omrežje. Zaradi gradnje novih objektov, predvidenih z OPPN, ter preobremenjenosti dela obstoječega kanalizacijskega omrežja je treba za odvajanje odpadne in padavinske vode s predmetnega območja zgraditi, prestaviti oziroma rekonstruirati naslednje javne kanale:

- kanala DN 500 in DN 600 mm v komunalnem koridorju na zahodni strani obstoječih objektov 27 in 5 in v dostopni cesti s Tržaške ceste, ki ju je treba v prvi fazi priključiti na obstoječi kanal DN 500/750 mm v Tržaški cesti, po rekonstrukciji kanala v Tržaški cesti pa navezati na rekonstruirani kanal DN 800 s potekom južno od obstoječega kanala DN 500/750 mm. Na predvidena kanala DN 500 in DN 600 mm je mogoče prevezati tudi obstoječe interne kanale objektov, ki bodo ohranjeni v območju,
- kanal DN 600 mm v komunalnem koridorju vzhodno od objektov 26 in 2, ki ga je treba priključiti na rekonstruirani kanal v Tržaški cesti z dimenzijo DN 900 mm. Na ta kanal je treba prevezati tudi obstoječe interne kanale objektov, ki bodo ohranjeni v območju,
- kanal DN 600 mm v novi Tobačni ulici, ki ga je treba priključiti na kanal DN 1100 mm v Bleiweisovi cesti. Na ta kanal je treba navezati tudi obstoječi kanal iz Rožne doline v liniji Rutarjeve ulice, obstoječa kanala z dimenzijo DN 300 mm na sedanji Tobačni ulici pa bosta ukinjena,
- kanal DN 500/750 mm v Tržaški cesti na odseku od križišča z Bleiweisovo cesto do križišča z Langusovo cesto, ki ga je treba nadomestiti s kanalom z dimenzijami DN 600 mm, DN 800 mm in DN 900 mm v južnem delu vozišča Tržaške ceste. Na območju podhoda pod Tržaško cesto je treba kanal prestaviti izven Tržaške ceste proti jugu.

Odvajanje odpadne padavinske vode z območja podhodov in s Tobačne ulice v delu, kjer poteka pod nivojem terena, bo urejeno preko javnih črpališč in navezano na sistem javne kanalizacije.

Interni kanal DN 300 mm za odvod padavinske vode z območja železniške proge na skrajnem severozahodnem delu območja bo prestavljen izven gabarita nove Tobačne ulice

in navezan na kanal v Oražnovi ulici.

Priključevanje objektov je mogoče z direktnim priključkom samo za odtoke s pritličij in nadstropij. Odtoki iz kleti so mogoči le prek črpališč.

Upoštevati je treba vsa določila veljavnih predpisov, ki urejajo odvajanje in čiščenje odpadne komunalne in padavinske vode.

Upoštevati je treba interni dokument JP Vodovod–Kanalizacija, d.o.o., »TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema«.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev objekta in predložiti projektno dokumentacijo.

Vsi predvideni posegi na kanalizacijskem omrežju, ki so potrebni zaradi ureditev, načrtovanih z OPPN, se izvajajo v skladu s projektno nalogo Ureditev vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje v območju Tobačne tovarne v Ljubljani – dopolnitev, Vodovod – Kanalizacija, d.o.o., št. 3106/1 K, februar 2008.

3. Vodovod

Obstoječi objekti na območju OPPN so že priključeni na javno vodovodno omrežje. Za oskrbo predvidenih objektov s pitno in sanitarno vodo je treba zgraditi novo oziroma rekonstruirati obstoječe javno vodovodno omrežje, ki bo oskrbovano iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana. Požarna voda bo delno zagotovljena iz javnega vodovodnega omrežja, gašenje bo mogoče iz javnega zunanega hidrantnega omrežja ter iz internega zunanega in internega notranjega hidrantnega omrežja.

Objekti bodo priključeni na javno vodovodno omrežje prek predvidenega sekundarnega vodovodnega omrežja. Znotraj območja novogradnje bo izvedeno interno zunanje hidrantno omrežje.

Za oskrbo z vodo sta predvideni gradnja in rekonstrukcija naslednjih vodovodov:

- gradnja vodovoda DN 200 mm v novi Tobačni ulici, ki bo na zahodu navezan 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 prek javnega črpališča te ceste,
- gradnja vodovoda DN 150 mm v komunalnem koridorju na zahodni strani obstoječih objektov 27 in 5 in v dostopni cesti s Tržaške ceste, ki bo priključen na rekonstruirani vodovod DN 200 mm v Tržaški cesti,
- gradnja vodovoda DN 150 mm v komunalnem koridorju na vzhodni strani obstoječih objektov 26 in 2, ki bo priključen na rekonstruirani vodovod DN 200 mm v Tržaški cesti,
- rekonstrukcija vodovoda DN 200 mm v Bleiweisovi cesti od Tržaške ceste do nove Tobačne ulice,
- rekonstrukcija vodovoda DN 200 mm v Tržaški cesti od križišča z Bleiweisovo cesto do križišča z Oražnovo ulico. Na območju podhoda pod Tržaško cesto bo potek vodovoda višinsko prilagojen podhodu,
- rekonstrukcija vodovodov DN 200 mm v križišču Tržaške ceste ter Oražnove in Langusove ulice, DN 100 mm v Tržaški cesti ter DN 400 mm v Oražnovi oziroma Langusovi ulici.

Za nemoteno oskrbo širšega območja z vodo 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.

Na vodovodih je treba izvesti ustrezno število hidrantov.

Obstoječe vodovodno omrežje v Oražnovi ulici je treba ob njeni rekonstrukciji ustrezno varovati.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov morajo biti upoštevana vsa določila veljavnih predpisov in predvsem podzakonskih aktov, ki urejajo oskrbo z vodo.

Vodovod in pripadajoči objekti morajo biti izvedeni tudi v skladu z internim dokumentom JP Vodovod–Kanalizacija, d.o.o., »TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema«.

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravitelja javnega vodovoda za soglasje za priključitev objektov in predložiti projektno dokumentacijo.

Vse predvidene posege na vodovodnem omrežju, ki so potrebni zaradi ureditev, načrtovanih z OPPN, je treba izvesti v skladu s projektno nalogo Ureditev vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje v območju 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 prek distribucijskega elektroenergetskega omrežja.

Za potrebe širšega območja mesta in območja OPPN je načrtovana gradnja nove RTP 110/20 kV Vrtača, katere komandni in stikalni del se izvedeta v delu prve, druge in tretje kletne etaže ob Bleiweisovi cesti, transformatorski del pa v prostorski enoti P3 na lokaciji obstoječe RP Vrtača, ki bo ukinjena. Transformatorski del bo izveden z zidanim objektom s tlorskimi dimenzijama 24 x 10 m in višino 8 m, v objektu pa bosta nameščena dva elektroenergetska transformatorja. Dostop do transformatorskega dela RTP bo z Bleiweisove ceste. Komandni in stikalni del RTP Vrtača ter transformatorski del RTP Vrtača so med seboj povezani s 110 kV in 20 kV kabli v pohodni kabelski kineti pod Bleiweisovo cesto. RTP Vrtača bo vključena v SN omrežje s 110 kV kabelsko povezavo po Bleiweisovi cesti do RTP Center oziroma načrtovane RTP Litostroj.

Za oskrbo območja OPPN z električno energijo je načrtovana gradnja:

- dveh distribucijskih transformatorskih postaj. Transformatorska postaja TP1 bo locirana v kleti ob Bleiweisovi cesti v sklopu komandnega in stikalnega dela RTP 110/20 kV Vrtača. Transformatorska postaja TP2 bo locirana v kleti objekta D ob novi Tobačni ulici. V objektu K je mogoče predvideti samostojno transformatorsko postajo. Za napajanje območja v času gradnje bosta izvedeni dve začasni transformatorski postaji, ki bosta locirani ob obstoječem objektu 2;
- kabelske kanalizacije vzporedno s Tržaško cesto južno od obstoječih objektov 27, 17 in 2 od Bleiweisove do Oražnove ulice, kabelske kanalizacije po Oražnovi ulici in kabelske kanalizacije po Kocenovi ulici do posameznih načrtovanih transformatorskih postaj oziroma TP Kocenova.

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

Zaradi načrtovane gradnje v območju Tobačne tovarne je treba v skladu s predpisi odstraniti obstoječo transformatorsko postajo TP Tobačna tovarna.

Elektroenergetsko omrežje je treba izvesti v skladu z Idejno rešitvijo Elektroenergetsko napajanje območja nove Tobačne Ljubljana, popravek k projektu 52/07, Elektro Ljubljana d.d., št. projekta 02/08, januar 2008.

5. Vročevod

Območje OPPN se nahaja na vplivnem območju oskrbe sistema daljinskega ogrevanja. Na območju OPPN bodo nove stavbe in tiste rekonstruirane obstoječe stavbe, za katere obstaja tehnična možnost, priključene na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode.

Mesti priključitve na obstoječe glavno vročevodno omrežje, prek katerih bodo oskrbovane stavbe na območju OPPN, sta izvedeni ob stavbi Trg mladinskih delovnih brigad 7 (T503, DN 150) in na dvorišču stavb Vrtača 2 in 4 (T502, DN 150). Zmogljivost obstoječih glavnih vročevodov zadošča za priključitev in oskrbo stavb s toploto.

Za priključitev novo predvidenih in obstoječih stavb na vročevodno omrežje je treba izvesti priključne vročevode in glavna vročevoda:

- glavni vročevod DN 200-jug (1. faza) 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,
- glavni vročevod DN 200-vzhod (2. faza) od obstoječega vročevoda DN 150, ki poteka po dvorišču objektov Vrtača 2 in Vrtača 4, ulici Vrtača in Levstikovi ulici prek Bleiweisove ceste do novega vročevoda DN 200 v območju.

Ukinitev obstoječe plinske kotlovnice in odstranitev stavbe kotlovnice sta mogoči šele po zgraditvi vročevoda DN 200-jug (1. faza) in priključitvi obstoječih stavb, ki bodo oskrbovane prek skupne plinske kotlovnice, na sistem daljinskega ogrevanja.

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

Stavbe bodo priključene prek toplotnih postaj, ki jih je treba izvesti ločeno za stanovanjske in poslovne objekte oziroma 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 mogoče predvideti skupne toplotne postaje.

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

Pri projektiranju glavnega vročevodnega omrežja in priključnih vročevodov za priključitev stavb na območju OPPN na vročevodno omrežje je treba upoštevati 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, in njene dopolnitve.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedene v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 98/08) in internim

dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o., Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem.

Za potrebe ogrevanja in hlajenja je dopuščena uporaba obnovljivih virov energije v skladu z veljavno zakonodajo.

6. Plinovod

Predvideni in obstoječi objekti na območju OPPN so za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključeni na sistem zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar. Obstoječe stavbe, ki so že priključene na plinovodno omrežje tudi za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode, bodo v primeru rekonstrukcij priključene na vročevodno omrežje, če obstajajo tehnične možnosti.

Glavni plinovod N18141 JE 200 mm, predviden za oskrbo obstoječih in novih stavb na območju OPPN, poteka v trasi komunalnega koridorja na zahodni strani obstoječih stavb 27 in 5 ter bo do stavbe 6 obnovljen po obstoječi trasi v dimenziji DN 100 100 mm. Obstoječi priključni plinovodi bodo ohranjeni oziroma po potrebi nadomeščeni, priključni plinovodi objektov, ki bodo zrušeni, pa bodo odstranjeni.

Ukinitev obstoječe plinske kotlovnice in odstranitev stavbe kotlovnice sta mogoči šele po zgraditvi vročevoda DN 200-jug (1. faza) in priključitvi obstoječih stavb, ki so oskrbovane prek skupne plinske kotlovnice, na sistem daljinskega ogrevanja.

V primeru izkazanih potreb bodo nove stavbe A, B, C, D, E, F in G priključene na sistem zemeljskega plina z navezavo na nov glavni plinovod N18141 DN 100 mm, ki bo zaključen z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi stavbe 6. Skupni notranji interni razvod bo nato potekal v kleti do posameznega objekta oziroma njegove omarice s plinsko zaporno pipo DN 50 v fasadi stavbe praviloma poleg vhoda v stavbo. Pri poteku plinske napeljave v kleti je treba posebej upoštevati zaščitne in varnostne ukrepe proti naletu vozil.

Poslovni in hotelski kompleks ob Bleiweisovi cesti bo v primeru izkazanih potreb po zemeljskem plinu lahko priključen neposredno na nov plinovod N18141 DN 100 mm.

Zaradi gradnje podhoda pod Tržaško cesto je treba na območju podhoda višinsko prilagoditi traso obstoječega glavnega plinovoda N18140 DN 300 mm.

Glavni plinovod N18130 JE 80 mm v Tobačni ulici je treba ob gradnji stavbe G ukiniti.

Pri projektiranju glavnega plinovodnega omrežja in priključnih plinovodov za priključitev stavb na območju OPPN na sistem zemeljskega plina je treba upoštevati 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, in njene dopolnitve

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedene v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 65/07), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 25/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o., Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.

7. Elektronsko komunikacijsko omrežje

Za priključitev novih objektov na elektronsko komunikacijsko omrežje je treba izvesti novo kabelsko kanalizacijo, navezano na obstoječo kabelsko kanalizacijo Telekoma Slovenije v Bleiweisovi cesti. Trasa nove kabelske kanalizacije bo potekala južno od objekta 27 in v komunalnem koridorju zahodno od objektov 27 in 5 do kleti novih objektov.

Obstoječo kabelsko kanalizacijo ob Tržaški cesti je treba deloma ukiniti, kable pa uvleči v novo kabelsko kanalizacijo.

Obstoječi zemeljski kabel v Tobačni ulici je treba prestaviti v novo kabelsko kanalizacijo, ki bo potekala po Bleiweisovi cesti in novi Tobačni ulici.

Obstoječi zemeljski kabel, na katerega so vezani objekti ob Oražnovi ulici in poteka vzhodno od teh objektov, je treba prestaviti v novo kabelsko kanalizacijo, ki bo potekala po Oražnovi ulici.

Telekomunikacijsko omrežje je treba izvesti 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 je treba razsvetliti s sistemom javne razsvetljave. Razsvetljava ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

Nova javna razsvetljava bo izvedena v Oražnovi ulici, novi Tobačni ulici in v podhodih. Obstoječo javno razsvetljavo Bleiweisove in Tržaške ceste je treba smiselno prilagoditi. Z novo javno razsvetljavo in semaforizacijo bo opremljeno novo križišče Tobačne ulice in Bleiweisove ceste v obeh fazah. Semaforiziran bo prehod za pešce čez Bleiweisovo cesto v podaljšku Levstikove ulice.

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

Površine v javni rabi v območju OPPN bodo osvetljene s sistemom javne razsvetljave.

Omrežje javne razsvetljave je treba izvesti 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. 4.16. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

X. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

25. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Tlorisni gabariti »podstavkov«:

- dopuščeno je horizontalno odstopanje gabaritov »podstavkov« do največ $\pm 0,50$ m. Dopuščeno je tudi horizontalno odstopanje za največ $-4,00$ m na 30-odstotnem deležu celotnega oboda objekta. Oblikovni poudarki na fasadi lahko od tlorisnih gabaritov, določenih v odloku, odstopajo do $+0,60$ m.

Tlorisni gabariti stolpnic:

- zunanji fasadi stolpnic morata slediti gabaritu »podstavkov«,
- dopuščeno je odstopanje gabaritov stolpnic $\pm 0,50$ m,
- balkoni, lože lahko odstopajo od tlorisnih gabaritov stolpnice za +2,00 m na največ 30 % dolžine fasade,
- oblikovni poudarki na fasadi lahko od tlorisnih gabaritov, določenih v odloku, odstopajo za največ +0,60 m.

Tlorisni gabariti objekta K:

- od vzhodnega roba objekta je odstopanje dopuščeno v pritličju in mezaninu za največ –2,00 m na 25-odstotnem deležu dolžine,
- od severnega in južnega roba objekta je dopustno odstopanje največ $\pm 0,50$ m po celotni površini, v pritličju in mezaninu je dopustno horizontalno odstopanje največ –5,00 m,
- od zahodnega roba objekta je dopustno odstopanje največ $\pm 1,00$ m.

Tlorisni gabariti kletnih etaž in pozicije uvozov:

- dovoljena je sprememba pozicije in tlorisnih gabaritov kletnih etaž in RTP, če ne posegajo v trase komunalnih vodov,
- dovoljene so spremembe pozicij uvozov v kletne etaže z napajalne ceste C6,
- dovoljene so spremembe pozicij in število požarnih izhodov iz kletnih etaž.

Višinski gabariti »podstavkov«:

- v delu etaž so lahko izvedene galerije oziroma mezanini,
- višinsko odstopanje je dopuščeno za največ –1,50 m,
- naklon strehe je lahko do 9 %. Naklon venca mora potekati skladno z naklonom, prikazanim v grafičnem delu.

Višinski gabariti stolpnic:

- nad največjo višino, ki je določena z najvišjo točko zgornje kote strešne konstrukcije objekta, je dovoljena le izvedba tehničnih naprav, strojnih inštalacij, telekomunikacijskih naprav in zaščitne ograje, ki mora biti od roba umaknjena najmanj 1,50 m.

Višinski gabarit objekta K:

- največja višina objekta je določena z najvišjo točko venca objekta, nad to višino je dovoljena le izvedba tehničnih naprav, strojnih inštalacij, telekomunikacijskih naprav in zaščitne ograje, ki mora biti od roba umaknjena najmanj 1,50 m,
- dopustno odstopanje največjega višinskega gabarita objekta K je –1,00 m,
- višina kote pritličja je v OPPN idejna, projektno naj bo prilagojena nivoju Bleiweisove ceste in objektu št. 27,
- dopustno odstopanje največjega višinskega gabarita podstavka objekta K je $\pm 0,60$ m,
- število etaž je lahko manjše glede na etažno višino nadstropij.

Višinska regulacija terena:

- višinska regulacija terena je lahko prilagojena projektnim rešitvam prometne in komunalne infrastrukture in rešitvam arhitekture,
- kota T1 »Tobačni trg« je lahko prilagojena potrebam konstrukcije kletnih etaž, dopuščeno je odstopanje kote $\pm 0,50$ m,

Kapacitete:

- dopuščeno je povečanje števila stanovanjskih enot do **700** ob pogoju, da so zagotovljeni ustrezno število parkirnih mest, ustrezne površine zunanjih zelenih površin in površin za igro otrok, ustrezne potrebe glede vrtca ipd.

Komunalni vodi, objekti in naprave:

- dopuščene so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora, če so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

Dovoljene so prilagoditve intervencijskih poti tehničnim rešitvam.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

26. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

Območje gradbišča ne sme posegati na zemljišča izven območja OPPN z izjemo začasnega sidranja zaščite gradbene jame v primeru, da je pridobljeno soglasje.

V času gradnje mora biti omogočeno nemoteno delovanje sosednjih objektov.

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

Pri gradnji novih objektov v prostorski enoti P1 je obvezno treba izvesti ukrepe za zavarovanje sosednjih objektov in območja. Ukrepi za posamezno fazo gradnje morajo zajemati varovanje izkopov za gradbeno jamo in preprečitev izliva podtalnice vanjo. Projektna dokumentacija za potrebne ukrepe mora biti izdelana na podlagi geomehanskega in hidrogeološkega poročila.

Pri izvedbi zaščitne konstrukcije gradbene jame s sidranjem ni dovoljeno 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)

Gradnjo komunalne opreme iz programa opremljanja lahko Mestna občina Ljubljana s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku.

Investitor, ki pristopi k pogodbi o opremljanju, v skladu s programom opremljanja zgradi vso načrtovano komunalno opremo in pridobi potrebna zemljišča in to neodplačno prenese na Mestno občino Ljubljana.

28. člen (program opremljanja)

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, pod številko projekta 6241 v avgustu 2009.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so **14.777.189,11 EUR**;
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so skupni stroški gradnje nove komunalne opreme (**14.777.189,11 EUR**) zmanjšani za druge vire financiranja (**1.117.465,04 EUR**). Obračunski stroški za novo komunalno opremo so **13.659.724,07 EUR**, od tega za nove objekte na območju OPPN **13.514.496,06 EUR** in za obstoječe objekte z oznako 2, 5, 6, 9 in 27 **145.228,01 EUR**;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo za nove objekte na območju OPPN so **3.151.223,26 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo ter so **16.810.947,33 EUR**, od tega za nove objekte na območju OPPN **16.665.719,32 EUR** in za obstoječe objekte z oznako 2, 5, 6, 9 in 27 **145.228,01 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme za nove objekte na območju OPPN, preračunani na m² parcele, so **428,14 EUR/m²** (od tega 346,79 EUR/m² za novo komunalno opremo in 81,35 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za nove objekte na območju OPPN, preračunani na m² neto tlorisne površine, so **109,69 EUR/m²** (od tega 87,66 EUR/m² za novo komunalno opremo in 22,03 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opreми je v programu opremljanja;
- obračunski stroški za vročevodno omrežje za obstoječe objekte z oznako 2, 5, 6, 9 in 27, preračunani na m² parcele, so **16,18 EUR/m²** (od tega 16,18 EUR/m² za novo komunalno opremo in 0,00 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški za vročevodno omrežje za obstoječe objekte z oznako 2, 5, 6, 9 in 27, preračunani na m² neto tlorisne površine, so **6,86 EUR/m²** (od tega 6,86 EUR/m² za novo komunalno opremo in 0,00 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo);
- obračunska območja za vso novo komunalno opremo razen za vročevodno omrežje so enaka parcelam novih objektov na območju OPPN. Obračunska območja za novo vročevodno omrežje so enaka parcelam novih objektov na območju OPPN in parcelam obstoječih objektov z oznako 2, 5, 6, 9 in 27. Površine parcel obstoječih objektov so določene računsko in so razvidne iz programa opremljanja;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 7. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 7 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 za nove objekte na območju OPPN je 1. Faktor dejavnosti za obstoječe objekte z oznako 2, 5, 6, 9 in 27 je 1,3. Za kletne etaže namenjene parkiranju in servisnim prostorom 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;
- v vseh stroških je vključen DDV;
- za indeksiranje stroškov je treba uporabiti povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Izhodišni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja;
- če bodo neto tlorisne površine objektov večje oziroma manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
- pri odmeri komunalnega prispevka je treba upoštevati zmanjšanje komunalnega prispevka

zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev, pri čemer je treba upoštevati računsko določene površine parcel iz programa opremljanja. Če se bo komunalni prispevek odmeril ločeno za posamezne nove objekte na območju OPPN, se pri zmanjšanju komunalnega prispevka upoštevajo samo tisti odstranjeni objekti oziroma deli objektov, ki ležijo znotraj parcele novega objekta;

- pri odmeri komunalnega prispevka za vročevodno omrežje za obstoječe objekte z oznako 2, 5, 6, 9 in 27 je treba upoštevati računsko določene površine parcel in neto tlorisne površine iz programa opremljanja;
- če se bodo obstoječim objektom na območju OPPN povečale neto tlorisne površine, so obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, **76,62 EUR/m²**. Obračunski stroški po posamezni komunalni opremi so v programu opremljanja;
- če se bodo obstoječi objekti na območju OPPN razen objektov z oznako 2, 5, 6, 9 in 27 na novo priključili na komunalno opremo, so obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, **89,46 EUR/m²** in obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, **76,62 EUR/m²**. Obračunski stroški po posamezni komunalni opremi so v programu opremljanja;
- če se bodo obstoječi objekti z oznako 2, 5, 6, 9 in 27 na novo priključili na komunalno opremo razen na vročevodno omrežje, so obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, **75,70 EUR/m²** in obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, **71,09 EUR/m²**. Obračunski stroški po posamezni komunalni opremi so v programu opremljanja.

XII. KONČNE DOLOČBE

29. člen (prenehanje veljavnosti)

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 in 18/88, ter Uradni list RS, št. 40/92, 5/93, 11/95, 40/97, 52/97, 65/98, 60/99, 63/99, 60/01, 85/02 - odl. US, 89/02, 79/04, 98/08 in 54/09),
- Odloka 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),
- Odloka 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, 57/08, 98/08, 110/08),
- Odloka 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 se nanašajo na območje OPPN.

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

Po izvedbi z OPPN predvidene ureditve so v območju OPPN dopuščena 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,
- Upravni enoti Ljubljana – Izpostava Center,
- Četrtni skupnosti Vič in
- Četrtni skupnosti Center.

32. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3505-8/2006-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV **PREDLOGA ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA** **OBMOČJE TOBAČNE TOVARNE**

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Tobačne tovarne in okoljsko poročilo sta bila javno razgrnjena v času od 8. maja do 8. junija 2008, javna razprava je bila 3. junija 2008 v prostorih Četrtna skupnosti Vič. Mestni svet Mestne občine Ljubljana je dopolnjeni osnutek obravnaval na svoji 16. seji dne 21. 4. 2008 in ga skupaj s pripombami iz razprave sprejel.

I. PRIPOMBE, PODANE K DOPOLNJENEMU OSNUTKU AKTA

Pripombe so bile podane v času javne razgrnitve, na javni razpravi in v obravnavi na Mestnem svetu MOL:

Pripombe, ki niso upoštevane, se nanašajo na:

- višinski gabarit, zasnovo in promet v povezavi s kvaliteto bivanja obstoječih objektov ob Oražnovi ulici in v Rožni dolini,
- okoljsko poročilo in osončenost.

Pripombe, ki so delno upoštevane, se nanašajo na:

- občutljivost izvajanja posegov glede na podtalnico in geološko sestavo tal (dopolnjena je 2. točka 20. člena in 26. člen) ,
- predvideno odstranitev obstoječega niza garaž (dopolnjen je 10.,13. in 18. člen),
- dostavo do objekta Tržaška 2 in parkiranje ob objektu (za dostavo je prilagojena zunanja ureditev, parkiranje je v podzemni garaži)
- uporabo obnovljivih virov energije.

Pripombe, ki so upoštevane, se nanašajo na:

- ukinitve dovoza v podzemne garaže med objektoma Oražnova 6 in Oražnova 8.

I.I. PISNE PRIPOMBE IZ JAVNE RAZGRNITVE, ki je potekala od 8. maja 2008 do 8. junija 2008:

PRIPOMBA 1

(1-1 do 1-33)

Pripombe lastnikov objektov stanovalcev Oražnove z enakim besedilom :

1. Pezdirc Nikola, Oražnova 4,
2. Razdrtič Zofija , Oražnova 2,
3. Androjna Milka, Oražnova 2,
4. Debevc Miha , Oražnova 15,
5. Zupan Irena, Oražnova 8,
6. Špenko Alenka, Oražnova 10,
7. Tanko Alenka, Oražnova 10
8. Ržek Franica, Oražnova 10
9. Poljanšek Janez, Oražnova 10
10. Ramšak Vekoslav, Oražnova 10
11. Špenko Marina, Oražnova 10
12. Gašperlin Maruša, Oražnova 10
13. Pirš Miro, Oražnova 10
14. Glavač Neža , Oražnova 10
15. Batistič Sonja, Oražnova 2

16. Zrnec Jurij , Oražnova 8
17. Podbregar Ivanka, Oražnova 6
18. Baričevič Janez in Vida, Oražnova 11
19. Velkavrh Nada, Oražnova 17
20. Mahnič Vida, Oražnova 5
21. Bratuž Nada, Oražnova 5
22. Rutar Rozalija, Oražnova 5
23. Račič Simončič Mojca, Oražnova 13
24. Gatnik Lazar, Oražnova 8
25. Bevk Janez in Zore Bevk Polona, Oražnova 8
26. Bosnič Belkisa , Oražnova 15
27. Zorec Metka, Oražnova 7
28. Simončič Gregor, Oražnova 13
29. Lampret Franc, Oražnova 6
30. Čuček Vida, Marinko Angela , Oražnova 2
31. Sever Frančiška, Oražnova 8
32. Menard Vera, Oražnova 10
33. Polajžer Margareta, Oražnova 4

1. Objekti oz. stolpnice 1A, 2A, 3B, 5C bi s svojo predvideno višino do 20 nadstropij ali do 67 m (14. člen Odloka) bistveno negativno vplivali na kvaliteto bivanja v obstoječih objektih na obeh straneh Oražnove ulice, predvsem na delu med železniško progo in križiščem Oražnove in Postonjske ulice. Gre za problem osenčenja obstoječih objektov zaradi nenormalne višine novogradenj.

Glede na navedeno zahtevam, da se 2. točka 14. člena Odloka - višinski gabariti v prostorski enoti P1 spremeni tako, da se namesto etažnost stolpnice:

- 1A 4K+P+15+tehnični objekti določi etažnost stolpnice 4K+P+7+tehnični objekti
- 2A 4K+P+13+tehnični objekti določi etažnost stolpnice 4K+P+7+tehnični objekti
- 3B 4K+P+15+tehnični objekti določi etažnost stolpnice 4K+P+7+tehnični objekti
- 5C 4K+P+19+tehnični objekti določi etažnost stolpnice 4K+P+7+tehnični objekti

2. Gostota pozidave, namenjena stanovanjskim, storitvenim in drugim spremljevalnim potrebam, rezultira v povečani prometni obremenitvi obstoječih površin. Glede na sedanje nevzdržno prometno stanje na Oražnovi ulici je predvidena (7. člen) povezava Bleiweisove ceste preko izgradnje nove Tobačne ulice ob železnici z Oražnovo ulico popolnoma nesprejemljiva. Odlok predvideva dostop do območja Tobačne tovarne, kjer je predvidenih 650 novih stanovanjskih enot (14. člen), z Bleiweisove ceste in Oražnove ulice. Glede na število načrtovanih parkirnih mest pod nivojem terena (3600) in število obstoječih parkirnih mest (460) ter ob grobi predpostavki, da se polovica vozil v jutranjih konicah usmeri z območja na Bleiweisovo cesto, druga polovica pa na Oražnovo ulico, si je težko zamisliti, kako bo tekel promet 2000 vozil po ca. 200 m dolgi Oražnovi ulici in se preko semaforiziranega križišča vključeval v neprekinjeno, mnogokrat stoječo, kolono na Tržaški cesti. Preureditev (7. člen) Oražnove ulice zaradi povečanega prometa (obojestranski pločniki, kolesarske steze, drevored) ostaja na ravni kozmetičnih popravkov, saj bo ulica še vedno dvopasovna in zato zamišljena preureditev ne bo učinkovita. Načrtovana prometna ureditev zbuja resne pomisleke, da so pripravljalci odloka uspeli realno presoditi vpliv načrtovane pozidave na prometne razmere. Povečana prometna obremenitev bi poleg navedenega povzročila tudi padec vrednosti nepremičnin ob Oražnovi ulici.

Glede na predstavljeno utemeljitev zahtevam, da se 7. člen in smiselno ostali členi Odloka spremenijo tako, da se nova Tobačna ulica zgradi od Bleiweisove ceste do stolpnice 1A in se ne navezuje z Oražnovo ulico.

STALIŠČA DO PRIPOMBE 1

Točka 1

Pripomba ni upoštevana.

Prostor je omejena naravna vrednota, s katero smo vsi dolžni ravnati izjemno preudarno. Slovenija zavzema in razpolaga z relativno majhno količino prostora in prav zato je le-ta toliko bolj dragocen. Na srečo je v Sloveniji relativno veliko naravnega prostora še nepozidanega in tako predstavlja vrednoto, ki jo je potrebno ohranjati.

Nove zazidave je neprimerno in ne-ekološko umeščati na račun naravnega okolja, saj po drugi strani mesta, še posebej mestna središča, praviloma ponujajo dovolj možnosti za zgoščevanje in prenavo. V Ljubljani je to primer predvsem z ukinjanjem opuščenih proizvodnih dejavnosti, ki so bile nekdaj »na obrobju« mesta, danes pa zaradi širjenja mesta zavzemajo dragocene centralne mestne površine. Zgoščevanje mesta in prenova njegovih degradiranih predelov je trajnostna in pravilna pot pri načrtovanju prostorskega razvoja naselij zapisana tudi v Zakonu o prostorskem načrtovanju. Tem načelom sledijo tudi določila Občinskega prostorskega načrta MOL, ki je v postopku in spremembe in dopolnitve dolgoročnega plana MOL. V primeru preobrazbe območja nekdanje Tobačne tovarne so bila izhodišča in določila za zgoščevanje mesta večkrat podana in strokovno utemeljena. Prvič na mednarodni delavnici, ki jo je investitor organiziral pred pripravo natečajne naloge, kjer so se izpostavila izhodišča za preobrazbo območja, tako po dejavnostih kot kapaciteti. Drugič na javnem, mednarodnem, anonimnem natečaju, ki ga je razpisal investitor v sodelovanju z Mestno občino Ljubljana (MOL) in z Zbornico za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS). V natečajnem gradivu so bili jasno določeni programi in kapaciteta, oziroma stopnja zazidanosti območja; poleg teh pa je bila predvidena možnost umeščanja »višinskih poudarkov«, ki so bili umeščeni v kontekst širšega območja mesta Ljubljane. Mednarodna natečajna komisija, ki so jo sestavljali predstavniki MOL-a, strokovne javnosti, Fakultete za arhitekturo in investitorja je prejela 16 elaboratov, ki so predlagali različne rešitve in predloge glede na zastavljeno nalogo. Komisija je med svojim delom preverjala različne rešitve tudi s pomočjo makete v merilu 1:500 v širšem območju, ki je obsegalo tudi del šišenskega in del grajskega griča.

Izmed prispelih natečajnih rešitev je komisija izbranemu predlogu podelila prvo nagrado in ga tako s priporočili potrdila kot strokovno podlago pri izvedbi Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). V nadaljnjih postopkih izdelave OPPN se je projekt razvijal v skladu s priporočili strokovne natečajne komisije. Stopnja zazidanosti območja se iz natečajne rešitve do predloga OPPN ni spreminjala, minimalno so se prerazporedile le mase objektov, tako da so se objekti bolje prilagodili robnim pogojem območja, oz. pozidani strukturi neposrednega grajenega okolja.

Med izdelavo OPPN je bil urbanistični predlog iz natečajne rešitve tudi podrobneje tehnično obdelan. Ugotovljeno je bilo, da objekti tega tipa in namembnosti potrebujejo iz naslova prezračevanja nekoliko več strojnih instalacij, kot kažejo dosedanje izkušnje pri gradnji stanovanjskih objektov. Posledično se je posamezna etažna višina, glede na natečajni predlog, povišala za eno stopnico. Stanovanjski objekti so zato pri enaki etažnosti višji za to razliko.

Razporeditev objektov po tlorisnem vzorcu šahovnice z nizkimi podstavki je rešitev, ki predvideno grajeno stavbno maso enakomerno razporedi po prostoru. Taka ureditev ustvarja tudi potrebne prazne medprostore. Pri tem je ključna odprtost stavbnih mas, ki temelji na »vitkosti« objektov in medsebojnih razmakih med objekti. Širina objektov in količina praznega vmesnega prostora je tako pri oceni vpliva na sosednja območja bistveno pomembnejša.

Predvidena je tudi več nivojska organizacija odprtih in zelenih prostorov, ki omogoča različne stopnje odprtosti, varnosti, zasebnosti, vizualnih komunikacij in intenzivnosti uporabe.

Zato menimo, da je predlagana urbanistično arhitektonska zasnova v OPPN primerna rešitev za ta del mesta.

Izdelana je študija osončenosti (izdelovalec E-net okolje, št. 203207-mz z datumom 24.8.2007, dopolnitev 24.10.2007 in 15.6.2009) iz katere je razvidno, da bi realizacija v pripombi navedenih objektov res vplivala na osončenje nekaterih obstoječih stanovanjskih objektov ob Oražnovi ulici. Osenčenje bo največje v zimskih mesecih, ko je dan najkrajši. Vendar kot kaže model osončenja, bodo imeli vsi objekti, locirani ob Oražnovi ulici v območju OPPN zagotovljeno osončenje, kot je zahtevano v dopolnjenem osnutku izvedbenega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju IPN).

V Sloveniji predpisi za področje osvetljenosti in osončenosti stavb še niso zakonsko določeni.

Kot osnovo za vrednotenje je v konkretnem primeru smiselno vzeti določilo iz dopolnjenega osnutka IPN, ki v 62. členu (zagotavljanje higienskih in zdravstvenih zahtev v zvezi z osončenjem) določa naslednje tehnične parametre:

pri stanovanjskih prostorih (bivalna kuhinja, dnevna soba, otroška soba) je treba zagotoviti minimalni čas osončenja z direktno sončno svetlobo, ki znaša:

- dne 21. 12. – najmanj 1 uro,
- dne 21. 3., 21. 6. in 21. 9. – najmanj 3 ure.

Glede na določilo Dopolnjenega osnutka IPN, ki govori o minimalnem času osončenja z direktno sončno svetlobo v stanovanjskih prostorih (bivalna kuhinja, dnevna soba, otroška soba), lahko ugotovimo, da bo temu kriteriju zadoščeno.

Točka 2

Pripomba ni upoštevana.

V fazi izdelave strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) je bila izdelana prometna študija, v kateri je bilo ugotovljeno, da je s stališča prometne pretočnosti potrebno navezovati promet preko dveh smeri, to je po Oražnovi ulici na Tržaško cesto in proti Bleiweisovi cesti. Predvidena je rekonstrukcija Tobačne in Oražnove ulice ter dveh križišč, na Bleiweisovi in Tržaški cesti. Seveda samo ti ukrepi niso dovolj, če se ne zmanjša količina osebnega avtomobilskega prometa v celotnem mestu. Potrebno je zagotoviti možnosti za prehod večjega števila ljudi na peš, kolesarski in javni potniški promet.

Območje je z lego in predvideno ureditvijo za vse vrste prometa, tako osebnega kot javnega, dobro navezano na širši prostor, posebej na center mesta. Ob območju so tudi linije obstoječega in predvidenega javnega potniškega prometa, tako cestnega kot železniškega. Glede na vse to so dane možnosti za manjšo uporabo osebnega motornega prometa.

Vsa parkirna mesta za obstoječe in nove objekte, razen ob obstoječih stanovanjskih objektih ob Oražnovi ulici, so predvidena v podzemnih parkirnih etažah.

Parkirna mesta so v OPPN zagotovljena v normativno zahtevanem številu. Z režimom izmenjave parkirnih mest, na primer v obliki parkirne hiše, se na območju lahko zagotovi dodatna parkirna mesta na robu mestnega središča.

Izmenjava parkirnih mest temelji na dejstvu, da so v območju predvidene različne dejavnosti, ki se časovno v celoti ne prekrivajo.

V podobnih primerih prenov s spremembami območja iz tovarniškega kompleksa v stanovanjsko poslovno četrt sosednje nepremičnine praviloma pridobivajo na vrednosti.

PPRIPOMBA 2

(2-1 do 2-41)

Pripombe lastnikov iz Rožne doline z enakim besedilom:

1. Avbelj Metoda, Rutarjeva 1
2. Magda Jeras Koritnik, Rutarjeva 5b
3. Stare Katarina, Rutarjeva 6
4. Žagar Zdravko, Cesta 27.aprila 7
5. Žagar Janja, Cesta 27.aprila 7
6. Bajt Kajetan, Štrekljeva 3
7. Pirc Josip, Štrekljeva 1
8. Bubnov Nadja in Bubnov Škoberne Arjuta, Štrekljeva 2
9. Baldani dr. Vera, Štrekljeva 8
10. Mohorčič Julija, Štrekljeva 2c
11. Schrader Špela, Kocenova 4
12. Pleško Žvanut Petra, Cesta v Rožno dolino 6
13. Kraševac Jana, Cesta v Rožno dolino 6
14. Pleško Majda, Cesta v Rožno dolino 6
15. Simonič Jelka, Cesta v Rožno dolino 18d
16. Dr. Zor Teo, Štrekljeva 9
17. Jerman Riko, Cesta v Rožno dolino 18d
18. Suhadolnik Jelka, Cesta v Rožno dolino 10
19. Strašek Bojan, Cesta v Rožno dolino 18f
20. Maležič Andreja, Cesta v Rožno dolino 16
21. Mallešič Matthias, Cesta v Rožno dolino 16
22. Rozman Lidija, Rutarjeva 9
23. Jagrič Jaka, Rutarjeva 9
24. Jurjevčič Saša, Rutarjeva 5
25. Soss Konstanca, Meta, Rutarjeva 5a
26. Grom Drago, Rutarjeva 4
27. Petrovčič Biserka, Rutarjeva 5c
28. Arnold Meta, Rutarjeva 6a
29. Ukmar Elka, Škrabčeva 10
30. Bajt Fani, Škrabčeva 13
31. Mežan Urša, Kocenova 7
32. Berden Katja, Rutarjeva 7c
33. Vavpotič Jakofčič, Rutarjeva 3
34. Vipotnik Matjaž, Štrekljeva (Trnovska 8)
35. Svetlin Dovšak, Cesta v Rožno dolino 18b
36. Svetlin Polonio-Balbi Nedda, Cesta v Rožno dolino 18d
37. Prinčič Živorad, Cesta v Rožno dolino 16
38. Vuga Nataša, Bajtova 2
39. Arnold Radovan, Bajtova 2
40. Bizjak Barbara, Bajtova 2
41. Jež Brezavšček Brina, Rutarjeva 5

(1) Objekti ob železniški progi: 7E, 9F, 8E, D6 in A1 bi s svojo predvideno višino objektov do 20 nadstropij ali do 70 metrov bistveno negativno vplivali na kvaliteto bivanja preko proge - v Rožni dolini. Tudi iz opravljene študije osončenja je razvidno, da bi tako visoki objekti metali senco na hiše v Rožni dolini in s tem občutno pokvarili bivanje na tem področju.

(2) Naselje enodružinskih vil v Rožni dolini je nastalo v obdobju med 1920 in 1940. Ob času nastanka naselja Tobačna tovarna ni predstavljala motečega elementa, saj je bil proizvodnji del tovarne dovolj odmaknjen od železniške proge, poleg tega pa je pogled na tovarno zakrival drevored kostanjev. Neposredna bližina mesta in Rožnika ter nemoteče okolje so bili in so še razlogi, da je Rožna dolina postala in ostala tako priljubljen in zaželen kraj bivanja.

(3) Mestna občina si ne more dovoliti, da bi na račun neke »mestotvorne« višine objektov zmanjšala kvaliteto življenja v neposredni bližini novogradenj. Pod slabšo kvaliteto življenja pa ne mislim zgolj zmanjšanja direktnega osončenja in s tem metanja senc na nase domove, temveč - tudi padec vrednosti nepremičnin. S slabšo veduto proti jugu bi se atraktivnost naših parcel zagotovo zmanjšala, s tem pa bi se zmanjšala tudi tržna vrednost tega dela Rožne doline.

(4) Čeprav Okoljsko poročilo omenja le 8 % slabšo transmisivnost vode, dodatno opozarjam na zelo občutljiva barjanska tla, kjer bo nov objekt na področju nekdanje Tobačne tovarne s svojo globino posegal v prvo in drugo plast podtalnice in zaradi velike dolžine poslabšal njeno pretočnost. To bi lahko imelo za posledico dvig podtalnice, kar bi škodovalo našim hišam.

(5) Začetni del Rožne doline, natančneje predel med Cesto 27. aprila in Kocenovo ulico, predstavlja eno od redkih naselij družinskih vil iz obdobja med obema svetovnima vojnama v Sloveniji. Z visokimi stavbami, ki bodo imele »pregled« nad tem delom Rožne doline, bi uničili estetsko in dejansko vrednost starih vil.

Pričakujem, da boste predvideno višino objektov bistveno zmanjšali, na največ 10 nadstropij in dodatno preučili vpliv podtalnice na ta predel Rožne doline.

STALIŠČA DO PRIPOMBE 2

Stališča na 1.,2. 3. in 5. odstavek:

Pripombe niso upoštevane.

Stališča do navedenih pripomb so poleg stališč na pripombo 1 še:

Programska in posledično urbanistična preobrazba prostora nekdanje Tobačne tovarne bo nedvomno vplivala na neposredno soseščino in posredno tudi na razvoj širšega območja mesta. Pri tem procesu se je smotrno vprašati, zakaj je preobrazba smiselna in kakšno preobrazbo ta prostor potrebuje.

Zaradi (vizualnega in volumskega) odnosa do začetnega dela Rožne doline so predvideni vsi javni programi (trgovski, storitveni, družbeni in pretežni del poslovnega) v višinskem gabaritu P+1, ki je skladen ali nižji z višinskim gabaritom obstoječih stavb Tobačne tovarne. Tako bodo vsi programi, ki so javnega značaja še vedno zakriti pred pogledi iz Rožne doline s kostenjem drevoredom, prav tako kot so bile stavbe Tobačne tovarne.

Danes na tovarniškem območju ni zelenih površin. OPPN predpisuje, da se strehe objektov z javnim programom intenzivno ozelenijo, kar bo pripomoglo k večji kvaliteti bivanja in dela v samem območju ter integraciji novogradenj tudi v kontekst zelene Rožne doline. Poleg ozelenjenih streh je predvidena tudi ozelenitev predela med načrtovanimi objekti območja Tobačne in železniško progo, kot vzporednica obstoječemu drevoredu na drugi strani železnice. Predvidena je tudi več nivojska organizacija odprtih in zelenih prostorov, ki omogoča različne stopnje odprtosti, varnosti, zasebnosti, vizualnih komunikacij in intenzivnosti uporabe.

Pri načrtovanju prenove, posebej višin novih objektov, je bila posebej obravnavana veduta z različnih strani, posebej pozorno z Ljubljanskega gradu in Rožnika.

Nad krošnjami kostenjev bo iz Rožne doline videti le pretežno stanovanjski program. Na ta način je ohranjen odnos med območjem Tobačne tovarne in Rožno dolino na nivoju stanovanjsko-stanovanjsko, skladno s prevladujočim odnosom znotraj Rožne doline.

Razporeditev objektov po tlorisnem vzorcu šahovnice z nizkimi podstavki je rešitev, ki predvideno grajeno stavbno maso enakomerno razporedi po prostoru . Taka ureditev ustvarja tudi potrebne prazne medprostore. Pri tem je ključna odprtost stavbnih mas,

ki temelji na »vitkosti« objektov in medsebojnih razmakih med objekti. Širina objektov in količina praznega vmesnega prostora je tako pri oceni vpliva na sosednja območja bistveno pomembnejša. Objekti s pretežno stanovanjsko vsebino, ki so oblikovani in razporejeni z namenom zagotavljanja čim večjih medsebojnih odmikov so proti Rožni dolini tako obrnjeni s svojo ožjo stranico.

Tržna vrednost nepremičnin je nepredvidljiva spremenljivka, na katero vpliva več različnih faktorjev, katerih večina ni odvisna samo od preobrazbe Tobačne tovarne. Dejstvo je, da ima omenjeni predel Rožne doline določene karakteristike in vrednote. Vendar preobrazba Tobačne tovarne predvideva ureditev sodobnega mestnega sosedstva s stanovanji primerne standarda, in želja je, da bi prenova območja dopolnjevala ugled okoliškega prostora, vključno z Rožno dolino. Poleg samih objektov bodo z načrtovanim oblikovanjem parterja ustvarjeni atraktivni javni prostori, trgi in programi, ki bodo dostopni peš, preko posodobljenih in dodatnih podhodov pod železnico tudi z Rožno dolino.

Torej glede na nepredvidljivo dinamiko trga nepremičnin se lahko zgodi tudi, da bo lokacija začetka Rožne doline pridobila na vrednosti predvsem zaradi novih programov.

Menimo, da se kvaliteta življenja stanovalcev Rožne doline zaradi načrtovanega posega ne bo poslabšala. Kljub temu, da za to ni zakonskega predpisa, je izdelana tudi študija osončenja. Poleg tega veduta, oziroma pogled na urejeno sosedstvo v primerjavi s tovarniško halo, ne more biti slabša.

Vrednost nepremičnin v območju Rožne doline je visoka zaradi same lege na robu mestnega središča, naravnega zaledja s parkom, morfologije območja ter same tipologije objektov in verjamemo, da se s prenovo tovarniškega kompleksa v mestni predel s pestro programsko ponudbo onkraj železniške proge, ne bo zmanjšala.

Zato menimo, da je predlagana urbanistično arhitektonska zasnova v OPPN primerna rešitev za ta del mesta.

Stališča na 4. odstavek:

Pripomba je upoštevana.

V odloku je dopolnjen 20. člen v točki 2 in 26. člen.

Prvi horizont podzemne vode se pojavi na globini od 2,50 m do 5,0 m in v zahodnem delu območja gradnje na globini 7 m oziroma na koti od 293 m n.v. do 288,8 m n.v. Ta horizont ima prosto gladino podzemne vode in je pod vplivom hidrometeoroloških razmer; gladina niha v odvisnosti od padavin. Drugi horizont podzemne vode se pojavlja na globini od 12 do 15 m pod površjem oziroma na koti 283,8 do 280,8 m n.v. Ker ga navzgor omejujejo slabo do neprepustne plasti gline in meljev, nanj ni neposrednega vpliva hidrometeoroloških razmer; kategoriziramo ga kot zaprt vodonosnik.

Glede na predvideno globino gradnje bo le-ta presekala prvi horizont podzemne vode, kar bi res lahko povzročilo posedke v okolici. V izogib temu je v okoljskem poročilu predviden omilitveni ukrep, ki je običajen za gradnjo v takšnih razmerah in sicer, da v času izkopa gradbene jame ne sme priti do drenaže zgornjega horizonta podzemne vode v spodnji horizont. Ohraniti se mora obstoječ režim podzemne vode tako z vidika ohranjanja kakovostnega kot tudi z vidika količinskega stanja podzemne vode. Omilitveni ukrep je z gradbenega vidika tehnično izvedljiv in primeren, zato ne more biti razlog za prepoved gradnje na tem območju.

Hkrati bo potrebno izkop gradbene jame predhodno zaščititi, saj je geologija območja kompleksna, novi objekt (klet) pa se bo neposredno približal sosednjim pozidavam. Zaščito gradbene jame predstavlja poseben projekt, ki mora upoštevati vse podatke o zemljinah, hidrogeološke podatke in podatke o obremenitvah objekta in obremenitvah okolice. Projekt zaščite naj se izdela v obliki PGD, PZI in to potem, ko bodo znani vsi

konstrukcijski podatki projektiranega objekta. Ker zgornji del sedimentov gradijo predvsem meljne gline, melj, meljasti peski in zaglinjen prod, katerih nosilnost je odvisna od vsebnosti vode lahko dreniranje zgornjega horizonta podzemne vode povzroči deformacije in posedke temeljnih konstrukcij sosednjih objektov ter samih tal. V okoljskem poročilu je v poglavju *Spremljanje stanja v času izvedbe plana* med drugim zapisano, da morajo v nadaljnjih fazah načrtovanja izvesti dodatne hidrogeološke raziskave na osnovi katerih bo mogoče z določeno stopnjo zanesljivosti določiti kolikšen odvzem podzemne vode je mogoč, da ne bo prišlo do lokalnega zniževanja nivojev podzemne vode in posedkov tal.

Glede na zahteve zakonodaje, specifičnosti predvidene gradnje in specifičnosti vodonosnika na mestu gradnje in s tem zaradi ocene vpliva tesnilne zavese za zaščito gradbene jame na pretok podzemne vode in s tem transmisivnost na mestu gradnje je bila izdelana študija in poročilo: Petauer D. in Štucin P., Poročilo št.: K-II-30d/c-12/103: Simulacija vpliva izgradnje kletne etaže in zaščite gradbene jame kompleksa Tobačna mesto na podzemno vodo (GEORAZ d.o.o., januar 2009). Iz citiranega poročila sledi:

- Simulacija smeri odtoka podzemne vode je izvedena na matematičnem modelu vodonosnikov Ljubljanskega Polja in Braja s programskim paketom VISUAL MODFLOW 4., orodjem MODFLOW 2000 in MODPATH razvitem na Waterloo Hydrogeologic Inc.
- Podzemna voda, ki se iz vodonosnikov Ljubljanskega barja drenira skozi Ljubljanska vrata, deloma teče v smeri severa pod Rožnikom in deloma napaja južni pas vodonosnika Ljubljanskega polja. Iz obeh prilog citiranega poročila je razviden neznaten vpliv izgradnje kompleksa Tobačna mesto na nivoje in smer odtoka podzemne vode ob izvedbi tesnilne zavese do globine na nadmorski višini 274,5 m.n.v. in nivojem temeljenja objektov do globine na nadmorski višini 281 m.n.v. Velikostni razred vpliva 0,1 m.
- Z izgradnjo kompleksa Tobačna mesto, izvedbo tesnilne zavese do globine na nadmorski višini 274,5 m in nivojem temeljenja objektov do globine na nadmorski višini 281 m se bo pretok podzemne vode in s tem transmisivnost, v vodonosniku pod območjem gradnje znižal za 9,45 %.

kar je v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane (UL RS, št. 115/07, 9/08) dopustno.

Naslednja faza hidrogeoloških raziskav mora vsebovati tudi natančno določen program monitoringa podzemne vode in to ne le na ožjem območju predvidene gradnje, se pravi na vrtnah T-1, T-2 in T-3, temveč na širšem območju.

Pred pričetkom gradnje bo investitor moral pridobiti vodno soglasje.

PRIPOMBA 3

ODVETNIŠKA PISARNA CARMEN DOBNIK IN ODVETNIKI (ki zastopa Jelko Malgaj in Marjano Tavčar, Strekljeva 6)

Objekti ob železniški progi: 7E, 9F, 8E, D6 in A1 bi s svojo predvideno višino objektov do 20 nadstropij ali do 70 metrov bistveno negativno vplivali na kvaliteto bivanja preko proge - v Rožni dolini. Tudi iz opravljene študije osončenja je razvidno, da bi tako visoki objekti metali senco na hiše v Rožni dolini in s tem občutno pokvarili bivanje na tem področju. Predstavljeno okoljevarstveno poročilo ne upošteva degradacije vidnega polja s strani Rožne doline in Rožnika, zato je potrebno poročilo pravilno dopolniti.

Predvidena soseska bo imela zaradi velikega števila novih objektov in višine objektov kapaciteto stanovalcev cca 5.000, ki bi naj prihajali do lokacije po obstoječi prometni infrastrukturi. Propustnost Tržaške in Bleiweisove ceste je že z sedanjo obremenitvijo preko

normalne zmožnosti, zato je potrebno pred sprejetjem podrobnega prostorskega plana rešiti problem prometa.

Naselje enodružinskih vil v Rožni dolini je nastalo v obdobju med 1920 in 1940. Ob času nastanka naselja Tobačna tovarna ni predstavljala motečega elementa, saj je bil proizvodnji del tovarne dovolj odmaknjen od železniške proge, poleg tega pa je pogled na tovarno zakrival drevored kostanjev. Neposredna bližina mesta in Rožnika ter nemoteče okolje so bili in so še razlogi, da je Rožna dolina postala in ostala tako priljubljen in zaželen kraj bivanja.

Mestna občina si ne more dovoliti, da bi na račun neke »mestotvorne« višine objektov zmanjšala kvaliteto življenja v neposredni bližini novogradenj. Pod slabšo kvaliteto življenja pa ne mislim zgolj zmanjšanja direktnega osončenja in s tem metanja senc na naše domove, temveč tudi padec vrednosti nepremičnin. S slabšo veduto proti jugu bi se atraktivnost naših parcel zagotovo zmanjšala, s tem pa bi se zmanjšala tudi tržna vrednost tega dela Rožne doline.

Čeprav Okoljsko poročilo omenja le 8 % slabšo transmisivnost vode, dodatno opozarjam na zelo občutljiva barjanska tla, kjer bo nov objekt na področju nekdanje Tobačne tovarne s svojo globino posegal v prvo in drugo plast podtalnice in zaradi velike dolžine poslabšal njeno pretočnost. To bi lahko imelo za posledico dvig podtalnice, kar bi škodovalo našim hišam.

Začetni del Rožne doline, natančneje predel med Cesto 27. aprila in Kocenovo ulico, predstavlja eno od redkih naselij družinskih vil iz obdobja med obema svetovnjima vojnima v Sloveniji. Z visokimi stavbami, ki bodo imele »pregled« nad tem delom Rožne doline, bi uničili estetsko in dejansko vrednost starih vil.

Pričakujem, da boste predvideno višino objektov bistveno zmanjšali, na največ 10 nadstropij in dodatno preučili vpliv podtalnice na ta predel Rožne doline, ter natančneje opredelili razširitev prometne dovoznih poti v centru mesta.

STALIŠČA DO PRIPOMBE 3

Pripomba ni upoštevana.

Poleg stališč k pripombi št. 2 dodajamo še:

Izdelana je študija osončenosti (izdelovalec E-net okolje, št. 203207-mz z datumom 24.8.2007, dopolnjeno 24.10.2007 in 15.6.2009) iz katere je razvidno, da bi realizacija v pripombi navedenih objektov res vplivala na osončenje nekaterih obstoječih stanovanjskih objektov v Rožni dolini (čez železnico). Osenčenje bo največje v zimskih mesecih, ko je dan najkrajši. Vendar kot kaže model osončenja, bodo imeli vsi objekti, locirani na severni strani izven območja OPPN zagotovljeno osončenje, kot je zahtevano v Dopolnjenem osnutku IPN.

V pomladanskih in jesenskih mesecih bo osenčenje prisotno le v jutranjih urah (največ do 10.30 h). V poletnih mesecih osenčenje zaradi izgradnje predvidenih objektov znotraj OPPN na obstoječih objektih v Rožni dolini (čez železnico) ne bo prisotno.

V Sloveniji predpisi za področje osvetljenosti in osončenosti stavb še niso zakonsko določeni.

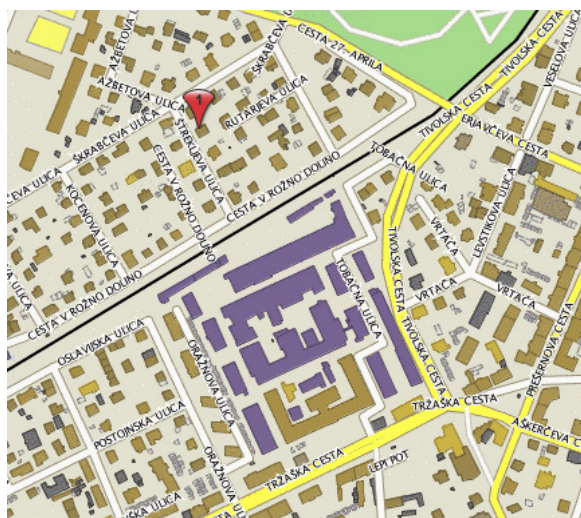
Kot osnovo za vrednotenje je v konkretnem primeru smiselno vzeti določilo iz dopolnjenega osnutka IPN, ki v 62. členu (zagotavljanje higienskih in zdravstvenih zahtev v zvezi z osončenjem) določa naslednje tehnične parametre:

pri stanovanjskih prostorih (bivalna kuhinja, dnevna soba, otroška soba) je treba zagotoviti minimalni čas osenčenja z direktno sončno svetlobo, ki znaša:

- dne 21. 12. – najmanj 1 uro,
- dne 21. 3., 21. 6. in 21. 9. – najmanj 3 ure.

Glede na določilo Osnutka IPN, ki govori o minimalnem času osenčenja z direktno sončno svetlobo v stanovanjskih prostorih (bivalna kuhinja, dnevna soba, otroška soba), lahko ugotovimo, da bo kljub osenčenju stanovanjskih objektov v Rožni dolini (čez železnico), ki bo povzročeno s strani objektov znotraj obravnavanega OPPN, temu kriteriju zadoščeno.

Konkretno glede osenčenja stanovanjskega objekta Strekljeva 6, je iz študije osenčenja razvidno, da senca znotraj OPPN predvidenih objektov do obstoječega objekta na Strekljevi 6 ne seže.



Strekljeva 6

Sicer pa okoljsko poročilo v posebnem segmentu obravnava tudi *Vpliv na krajinske in vidne značilnosti prostora*. Ugotovljeno je, da se bo trajni vplivi na krajino ob predvidenem posegu kazali s spremenjenim tipom pozidave. Realizacija plana bo pomenila vnos nove volumenske strukture oziroma vidnega elementa v prostor, vendar se pri tem ohrani urbanistična karejska zasnova nekdanje Tobačne tovarne. Sprememba vidnih značilnosti na ožjem območju bo sicer velika v smislu oblikovanosti in rabe prostora, vendar je, glede na obstoječe stanje, ni mogoče opredeliti kot negativen vpliv.

PRIPOMBA 4
Jurgen Schrader
Kocenova 10
Ljubljana

I apologize writing in english, but my slovene is too poor to express my feelings about the plan for the area of tobacna tovarna.

Obiously the only intention of this plan is to sell as much apartment surface as possible from a small urban area. It will spoil the impression of our town from any place to look at it. I cannot imagine anything more damaging to the quality of living in Ljubljana The current changes in the center of Ljubljana have given the impression that somthing is done for the people living here, but now we go three steps back.

How can one plan to put such a number of such high towers into this area????? I have been naive enough to assume that there has to be a distance to other buildings close by, which is larger if the new building is higher. Is this Manhatten?

One questions remains: You have been planning 4 level parking places below, excellent. Have You made an estimation how long the people living in these new buildings need to squeeze their cars into the morning traffic on trzaska cesta? Or are we going to get a subway together with these new buildings? If You choose Manhatten for us, give us the whole concept. They do not need parking garages, they have no cars in Manhatten.

STALIŠČA DO PRIPOMBE 4

Pripomba ni upoštevana.

Poleg stališč na pripombo št. 1 dodajamo še:

Kjer fasade stolpnic niso vzporedne, so razdalje med stolpnicami 17m tako, da so vizure odprte. Kjer so fasade stolpnic vzporedne, pa so razdalje med stolpnicami 34 m. Primerjave Ljubljane in Manhatna niso mogoče, saj gre za mesti neprimerljivih velikosti tako po površini, številu prebivalcev, strukturi zazidave, prometnem sistemu in ne nazadnje tudi višini objektov.

Kvaliteta življenja stanovalcev Rožne doline se zaradi načrtovanega posega ne bo poslabšala. Kljub temu, da za to ni zakonskega predpisa, je izdelana tudi študija osončenja. Poleg tega veduta, oziroma pogled na urejeno sosedstvo v primerjavi s tovarniško halo ne more biti slabša.

Vrednost nepremičnin v območju Rožne doline je visoka zaradi same lege na robu mestnega središča, naravnega zaledja s parkom, morfologije območja ter same tipologije objektov. Postavitev stolpnic onkraj železniške proge po našem mnenju nima neposrednega vpliva na ceno posameznih objektov.

Zato menimo, da je predlagana urbanistično arhitektonska zasnova v OPPN primerna rešitev za ta del mesta.

PRIPOMBA 5

Špela Schrader

Kocenova 10

Ljubljana

Spremembe v Ljubljani kažejo na to, da se marsikaj počasi premika v pravo smer. Najboljši vtis je naredila razširjena cona za pešce, spodbudne so označene kolesarske poti, pa čeprav so marsikje speljane povsem brez pameti.

Pri teh naporih, da bi mesto naredili prijazno njegovim prebivalcem in obiskovalcem, človeka šokira načrt pozidave podrtja tobačne tovarne, kjer se na robu naselja mestnih vil v Rožni dolini, ki se za bloki na Oražnovi širi naprej tudi na južni strani železniške proge, načrtuje kompleks ogromnih stolpnic. Tako imenovana "mestnotvorna višina objektov" skriva projekt v nebo štrlečih nebotičnikov, ki neprimerno izstopajo iz okoliške arhitekture. Takšna, čeprav večinoma nižja stolpnična naselja kvarijo vizualni vtis na praktično vseh vpadnicah v Ljubljano. Povsem razumljivo je, da razpadajoči kompleks tobačne tovarne potrebuje alternativo. Na omenjeni lokaciji bi lahko z zidavo 5 – 10 nadstropnih blokov pridobili precej stanovanj, ki jih v Ljubljani kronično primanjkuje.

Naselje bi ob primerni arhitekturni rešitvi lahko delovali »mestotvorno«, saj bi na sicer nekoliko večji višini podaljšali z meščanskimi stanovanjskimi hišami pozidano Vrtačo, ne bi bistveno kvarili kvalitete življenja v sosednjih območjih Rožne doline in ne mestne vedute z različnih delov jugozahodne Ljubljane in Rožnika.. Že taksna bistveno nižja gradnja od

načrtovane bi zahtevala nadgradnjo obstoječe prometne infrastrukture, predvsem javnega prometa.

Priznani urbanist Jan Gehl je pred kratkim obiskal Ljubljano in predstavil pristope, ki so človeku prijazni in prinašajo v mesto življenje, in druge, ki so človeku v vsakdanjem življenju tuji, kjer se slabo počutimo in ki so namenjeni predvsem velikim zaslužkom in ekshibicionizmu različnih arhitektskih birojev. Trenutni načrt pozidave podrtja tobačne tovarne spada v to drugo skupino in nasprotuje načrtani politiki mestne oblasti. Zato pričakujem, da boste urbanisti MOL investitorjem določili pogoje, ki bodo vodili v arhitekturo, ki bo mesto bogatila, ki bo ustvarila nove kotičke v mestu, kamor bomo radi zahajali in imeli mesto zato še raje. Načrt novega naselja na mestu stare tobačne tega ne obeta. Ljubljana je na pragu priložnosti, postati lepo, človeku prijazno mesto. Škoda bi jo bilo zamuditi zaradi pohlepa po čim večjih dobičkih.

STALIŠČA DO PRIPOMBE 5

Pripomba ni upoštevana.

Poleg stališč na pripombo št. 2 dodajamo še:

Menimo, da se kvaliteta življenja stanovalcev Rožne doline zaradi načrtovanega posega ne bo poslabšala. Kljub temu, da za to ni zakonskega predpisa, je izdelana tudi študija osončenja. Poleg tega veduta, oziroma pogled na urejeno sosedstvo v primerjavi s tovarniško halo, ne more biti slabša.

Vrednost nepremičnin v območju Rožne doline je visoka zaradi same lege na robu mestnega središča, naravnega zaledja s parkom, morfologije območja ter same tipologije objektov in verjamemo, da se s prenovo tovarniškega kompleksa v mestni predel s pestro programsko ponudbo onkraj železniške proge, ne bo zmanjšala.

Zato menimo, da je predlagana urbanistično arhitektonska zasnova v OPPN primerna rešitev za ta del mesta.

PRIPOMBA 6

Soss Marjana

Rutarjeva 5A

Ljubljana

1. Priložena foto-montaža govori sama zase:

skupek previsokih stolpnih moteče štrli v nebo in deluje kot 70 metrov visoka pregrada - tujek sredi enodružinskih hiš, vil, vila-blokov.

2. Kaj nas čaka?

- uničeno vizualno okolje s strani Rožne doline in Rožnika (pogled na beton),
- senca,
- hrup,
- smrad izpušnih plinov,
- neposredna bližina motečega okolja.

3. Posledice:

- Drastično zmanjšanje kakovosti bivalnih pogojev (sonce, mir, zelenje, gostota naseljenosti, varnost, demografska slika).
- Drastično zmanjšanje vrednosti naših nepremičnin.

4. Posredne posledice:

- Degradacija prostora dela Rožine doline ob železnici v vseh pogledih: vizualno, urbanistično, bivanjsko, sociološko, okoljevarstveno.
- Posredno degradacija celotne Rožne doline ter Tivolija z Rožnikom.

Pričakujem, da bo stroka omejila nerazumne dimenzije predvidene gradnje.

STALIŠČA DO PRIPOMBE 6

Pripomba ni upoštevana.

Poleg stališč podanih na pripombo št. 2, ki so odgovor na 1., 3. in 4. točko pripombe 6, dodajamo še:

– **pojasnilo na pripombe 6 točka 1.:**

Iz študije osončenja je razvidno, da bi realizacija v pripombi navedenih objektov res vplivala na osončenje nekaterih obstoječih stanovanjskih objektov v Rožni dolini (čez železnico). Osenčenje bo največje v zimskih mesecih, ko je dan najkrajši. Vendar kot kaže model osončenja, bodo imeli vsi objekti locirani na severni strani izven območja OPPN zagotovljeno osončenje, kot je zahtevano v dopolnjenem osnutku izvedbenega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju IPN).

V pomladanskih in jesenskih mesecih bo osenčenje prisotno le v jutranjih urah (največ do 10.30 h). V poletnih mesecih osenčenje zaradi izgradnje predvidenih objektov znotraj OPPN na obstoječih objektih v Rožni dolini (čez železnico) ne bo prisotno.

V Sloveniji tehnični predpisi za področje osvetljenosti in osončenosti stavb še niso zakonsko določeni.

Kot osnovo za vrednotenje je v konkretnem primeru smiselno vzeti določilo iz Dopolnjenega osnutka IPN, ki v 62. člen (zagotavljanje higienskih in zdravstvenih zahtev v zvezi z osončenjem) pravi:

Pri stanovanjskih prostorih (bivalna kuhinja, dnevna soba, otroška soba) je treba zagotoviti minimalni čas osončenja z direktno sončno svetlobo, ki znaša:

- dne 21. 12. – najmanj 1 uro,
- dne 21. 3., 21. 6. in 21. 9. – najmanj 3 ure.

Glede na določilo Dopolnjenega osnutka IPN, ki govori o minimalnem času osončenja z direktno sončno svetlobo v stanovanjskih prostorih (bivalna kuhinja, dnevna soba, otroška soba), lahko ugotovimo, da bo kljub osenčenju stanovanjskih objektov v Rožni dolini (čez železnico), ki bo povzročeno s strani objektov znotraj obravnavanega OPPN, temu kriteriju zadoščeno.

– **pojasnilo na pripombo 6 točka 2.:**

Navedbe v pripombi so obravnavane v okoljskem poročilu. Glede na ugotovitve okoljskega poročila so navedbe v pripombi presplošne in brez utemeljitve.

PRIPOMBA 7

Soss Metka
Rutarjeva 5A
Ljubljana

Gradnja (10 stolpnic, tudi z 20 nadstropji) ne bo izboljšala kakovosti okolja, temveč ga bo močno degradirala, tako v smislu vizualnega dojetja prostora, humanosti meril, vrednot urbanističnih prvin, kot v smislu kakovosti življenja, bivanja, poslovanja v tem območju. Prosim za odgovor: Katera in kakšna so merila, ki favorizirajo naselje stolpnic pred kakršnokoli drugačno gradnjo? Kako in na kakšen način je lahko naselje stolpnic prijaznejše od naselja npr. nizkih blokov?

Taka visoka gradnja neposredno vpliva na vso bližnjo in tudi daljno okolico. OPPN Tobačna močno vpliva na njegov severni del, kjer se za železnico pričinja Rožna dolina, katerega pa ga okoljska študija popolnoma spregleda. Zato naj se kot vplivno območje nove Tobačne smatra tudi del Rožne doline med železnico in Škrabčevo ulico in se prouči vse njegove posledice nanj.

Kaj pomenijo za prebivalce na tem delu Rožne doline negativne posledice: pogled proti stolpnicam - popolna degradacija vizualnega okolja večna zasenčenost povečan hrup, nova

infrastruktura (cestna, energetska itd.) povečan promet: avtobusno postajališče, vhodi v garaže, 3600 parkirišč, povečana koncentracija prebivalcev - sama gradnja (hrup, prah,...) zmanjšanje kakovosti bivanja zmanjšanje vrednosti nepremičnin?

Proučiti je treba tudi vpliv predvsem visokih stolpnic na Širše okolje OPPN-ja, predvsem na celotno Rožno dolino, Tivoli, Rožnik, ne samo kratkoročno temveč tudi daljnoročno - kaj bo Rožna dolina pomenila v prihodnje? Stolpnice bodo svojo senco metale fizično do Škrabčeve ulice (!!!), v prenesenem pomenu pa na celotno Rožno dolino, posredno na Ljubljano, ki bo izgubila na prestižnosti tega ljubljanskega predela vil!

Izdela naj se študija osončenja. Iz projektnih slik je očitno, da bo predel severno od OPPN-ja v večni senci. S tega stališča je predvidena gradnja nesprejemljiva.

Prosim za upoštevanje gornjih dejstev oz. pripomb ter posledično zmanjšanje višine predvidene gradnje vsaj na polovico.

STALIŠČA DO PRIPOMBE 7

Pripomba ni upoštevana.

Stališča so enaka kot na pripombo 1 in 2.

PRIPOMBA 8

Soss Konstanca

Rutarjeva 5A

Ljubljana

1. Nasprotujem višini in načinu razporeditve stolpnic.

Višina bi morala biti vsaj za polovico manjša. Predel severno od območja Tobačne, t.j. začetek Rožne doline, bi bil zaradi višine in cik-cak razporeditve stolpnic večji del dneva popolnoma v senci. Večina hiš ima na tem predelu vrtove orientirane na jug, t.j. proti območju Tobačne. Poleg tega bo popolnoma degradirana tudi vizualna podoba: namesto pogledov na krošnje kostanjevega drevoreda in dreves na vrtovih hiš bomo deležni pogleda na 70 metrov visoko, megalomansko betonsko bariero iz naselja stolpnic. Kakšno bo ob tem naše počutje? Psihološki vpliv? Kako se bo posledično nastala depresivnost odražala na našem zdravju? In koliko bodo izgubile naše nepremičnine na svoji vrednosti? Ter ne nazadnje, koliko bo Rožna dolina izgubila na svoji priljubljenosti, svojem imenu zaselka vilne ljubljanske četrti - mar te Ljubljana kot prestolnice Evrope ne potrebuje več?

2. Okoljsko poročilo

ne zajema vplivov izvedbe plana tudi na njegovo neposredno okolje, konkretno na severni del Tobačne - začetek Rožne doline.

Poročilo se opredeljuje le glede območja znotraj OPPN-ja. Vplivi na ostale predele so le bežno in površno omenjeni. Treba bi bilo podrobno proučiti območje severno od Tobačne, torej za začetek Rožne doline, predvsem zaradi svoje specifičnosti vilnega naselja - njegove krajinske, vizualne, bivalne kakovosti. Nedopustna je popolna ignoranca preverjanja vplivov gradnje na ta predel, tako zelen in lep predel Ljubljane, ki bo uničen za vedno, nepopravljivo. S predlagano gradnjo bi povzročili popolno razvrednotenje značilne krajinske in vidne podobe, spremembo krajinskih in predvsem vidnih značilnosti prostora na začetku Rožne doline. Uničenje vidnega in krajinskega okolja bo škodljivo delovalo na zdravje ljudi. Na tem delu ima plan gotovo izredno negativne vplive.

Predvidena gradnja stolpnic bo zaprla veduto na Ljubljanski grad iz Večne poti. Torej gre za degradacijo vidne kakovosti okolja tudi na širšem območju.

Je slika 17 na strani 95 res pogled z Rožnika? Z Rožnika bomo strmeli v stolpnice. Zakaj okoljsko poročilo ne presoja vpliva na rastlinstvo in živalstvo, npr. v kostanjevem -drevoredu ob železnici? V kostanjevih krošnjah se skrivajo vevice, gnezdi ptičji na zelenici se plazijo ježi. Ta predel še ni antropogeno spremenjen.

V okoljskem poročilu me motijo sledeče in njim podobne številne utemeljitve:

»Končno skupno oceno težko damo, vseeno pa smo mnenja, da....., če na tak način ocenimo neposreden vpliv....., dobimo oceno«

»... niso upoštevane, saj o njih ni podrobnejših podatkov... .predvidoma...«

»...za obravnavano območje ni podrobneje poznana...«

Kontroverznost npr. na strani 63: »leta 2004 so proizvodno dejavnost ukinili, vpliva industrijskih objektov, ki ne obratujejo več, ni.« in »poraba se bo zmanjšala zaradi opustitve procesa v Tobačni tovarni«.

3. Vsekakor pogrešam študijo osončenja.

STALIŠČA DO PRIPOMBE 8

Pripombe ni upoštevana.

Poleg stališč do pripombe 8 točka 1., ki so enaka kot za pripombo 1 in 2, dodajamo še: Navedba o popolno degradirani vizualni podobi je presplošna in neutemeljena. Sicer pa okoljsko poročilo v posebni segmentu obravnava tudi *Vpliv na krajinske in vidne značilnosti prostora*.

Stališče do pripombe 8 točka 2.:

- Navedba, da okoljsko poročilo ne zajema vplivov izvedbe plana na »severni del Tobačne-začetek Rožne doline« ne drži. V študiji osončenja je obravnavano osončenje teh objektov. V okoljskem poročilu je prepoznan tudi *Vpliv na krajinske in vidne značilnosti prostora*, vendar je zaradi sanacije obstoječega stanja ocenjen kot pozitiven. Ugotovljeno je, da se bodo trajni vplivi na krajino ob predvidenem posegu kazali s spremenjenim tipom pozidave. Realizacija plana bo pomenila vnos nove volumske strukture oziroma vidnega elementa v prostor, vendar se pri tem ohrani urbanistična karejska zasnova nekdanje Tobačne tovarne. Sprememba vidnih značilnosti na ožjem območju bo sicer velika v smislu oblikovanosti in rabe prostora, vendar je, glede na obstoječe stanje, ni mogoče opredeliti kot negativen vpliv.

Okoljsko poročilo obravnava vpliv ureditve območja na zdravje ljudi. Okoljska cilja plana sta *preprečevanje škodljivih vplivov iz okolja na zdravje ljudi, ohranjanje oziroma izboljšanje kvalitete bivalnega okolja in s tem poselitvenega potenciala*. Segment vpliv na zdravje ljudi je obravnavan posredno (preko vplivov na kakovost zraka, vode, obremenjevanje s hrupom in elektromagnetnim sevanjem).

Na podlagi obravnavanih segmentov ocenjujemo, da realizacija plana ne bo ogrožala zdravja ljudi, ker ob upoštevanju omilitvenih ukrepov ne bo vplivala na kvaliteto podtalnice, kvaliteto zraka, obremenjenost naravnega in življenjskega okolja z elektromagnetnim sevanjem.

- Slika 17 prikazuje pogled z Rožnika v obstoječem stanju in ne stanje po realizaciji objektov znotraj OPPN.

Pri drevoredu gre zagotovo za antropogeno vnešen element. Strokovno ocenjujemo, da ne gre za pomemben, redek ali zaščiten habitat, ki bi ga bilo v smislu narave potrebno obravnavati v okoljskem poročilu. Poleg tega je iz osnutka OPPN možno razbrati, da tudi predvidene ureditve na tem območju vključujejo zunanjo ureditev v smislu nasaditve dreves, ozelenitve, ureditve parkovnih površin...

Danes na tovarniškem območju ni zelenih površin. OPPN predpisuje, da se strehe objektov z javnim programom intenzivno ozelenijo, kar bo pripomoglo k večji kakovosti bivanja in dela v samem območju ter integraciji novogradenj tudi v kontekst zelene Rožne doline. Poleg ozelenjenih streh je predvidena tudi ozelenitev predela med načrtovanimi objekti območja Tobačne in železniško progo, kot vzporednica obstoječemu drevoredu na drugi strani železnice. Predvidena je tudi več nivojska organizacija odprtih in zelenih prostorov, ki omogoča različne stopnje odprtosti, varnosti, zasebnosti, vizualnih komunikacij in intenzivnosti uporabe.

- Navedba »*Končno skupno oceno težko damo, vseeno pa smo mnenja, da..., če na tak način ocenimo neposreden vpliv..., dobimo oceno*«

je iztrgana iz konteksta, ki je smiseln in za nivo obdelave v okoljskem poročilu primeren. V pripombi ne zasledimo konkretne pripombe oz. dvoma v rezultat obdelave v segmentu *Podnebne spremembe in kakovost zraka*, iz katerega je navedba iztrgana.

Citat iz okoljskega poročila: »Primerjava emitiranih količin v letu 2013 z obstoječim stanjem v letu 2007 kaže, da se bo zaradi povečanja prometa, delno kot posledica naraščanja prometa z leti kot zaradi novih cest in gradenj, emitirana količina toplogrednih plinov povečala.

Ogrevanje novih objektov bo urejeno na vročevodno omrežje, zemeljski plin se bo uporabljal v obstoječih objektih in napravah, poraba se bo zmanjšala zaradi opustitve tehnološkega procesa v Tobačni tovarni, delno pa bodo nekateri obstoječi objekti prešli na vročevodno ogrevanje. Ocenjujemo, da bo v večini uporabljeno vročevodno daljinsko ogrevanje, poraba zemeljskega plina pa se bo znižala. To pomeni nižje emisije toplogrednih plinov za segment energetika.

Končno skupno oceno (promet in energetika) težko damo, vseeno pa smo mnenja, da bodo emitirane količine toplogrednih plinov, če sploh bodo, malo višje kot v obstoječem stanju. Če na tak način ocenimo neposreden vpliv posega na podnebne spremembe, dobimo oceno B – nebiten vpliv. Izvedba plana je s stališča podnebnih sprememb ustrezna. Okoljski cilj plana je izpolnjen.

Plan bo imel tudi posredne ali daljinske vplive, na primer večja poraba goriv v JP Energetiki, razporeditev prometa zaradi novih stanovanj in drugo, ki pa jih ni možno kvantitativno ovrednotiti.«

- Podobno je z ostalimi navedbami, ki so navedene v pripombi. Potrebno je pojasniti, da se okoljsko poročilo dela za sprejetje prostorskega akta in seveda obstajajo nekatere neznanke, ki pa niso bistvene za oceno vpliva; npr. ne ve se koliko odpadkov bo nastajalo v času uporabe objektov, nimamo meritev onesnaženosti zraka na konkretni lokaciji (imamo pa jih na nivoju mesta),...

- Navedba »... *niso upoštevane, saj o njih ni podrobnejših podatkov... predvidoma...*« je iztrgana iz smiselnega teksta:

Glede neposrednega vpliva je poznan hrup RTP, ki je razmeroma nizek in ne dosega mejnih vrednosti. Gostinsko, poslovno in drugo potencialno hrupnejšo dejavnost vključno z morebitnimi pomožnimi napravami je potrebno prilagoditi na mejne vrednosti oz. na meje, ki za okolje niso moteče; navedene dejavnosti pri karti hrupa niso upoštevane, saj o njih ni podrobnejših podatkov. Parkirišča novozgrajenih objektov bodo v podzemnih garažah in predvidoma ne bodo emitirala hrupa v okolje, zato niso zajeta v karti hrupa.

- Navedba »...*za obravnavano območje ni podrobneje poznana...*«

je zopet iztrgana iz smiselnega teksta:

Obstoječa kakovost zraka za obravnavano območje ni podrobneje poznana, na voljo pa so podatki za celotno Ljubljano.

- V tobačni tovarni še vedno potekajo določene dejavnosti, res pa se je proizvodnja ustavila v letu 2004. Glede na to, da se pripomba nanaša na obdelavo segmenta *Podnebne spremembe in kakovost zraka* bi bilo od dajalca pripombe pričakovati, da bo pojasnil, kako navedena »kontraverznost« vpliva na obdelavo v okoljskem poročilu, oz. kakšne negativne posledice v povezavi s tem pričakuje.

Stališče do pripombe 8 točka 3.:

Študija osončenja je izdelana in si jo lahko ogledate na Mestni občini Ljubljana. Študija osončenja ni obvezna priloga k okoljskemu poročilu, temveč je bila narejena na zahtevo Mestne občine Ljubljana. Podrobneje je o študiji povedano že v odgovoru na pripombo 3.

PRIPOMBA 9

Darinka Čarni Dobovišek
Jurij Dobovišek
Cesta v Rožno dolino 10
Ljubljana

Stanujeva nasproti Tobačne tovarne v pritličju hiše (Cesta v Rožno dolino 10). Visoka stolpnica (najvišja med vsemi, ki bodo ob železniški progi) naj bi stala ravno pred hišo, kjer bivava. To bo občutno zmanjšalo kvaliteto življenja na tej lokaciji in tudi zmanjšalo vrednost najinega stanovanja. Predvsem bo manj dopoldanskega sonca, pa tudi pogled na visoke stolpnice v bližini (čeprav bosta vmes cesta in železnica) ni najbolj razveseljav. Prehod čez (pod) železnico, ki naj bi bil približno v tej višini, bo verjetno precej povečal promet na tej lokaciji, kar že zaradi hrupa in kriminala ni v najinem interesu.

Zato predlagava, da, če je že treba na novo pozidati Tobačno tovarno, investitor gradi nižje stavbe, ki ne bodo bistveno vplivale na kvaliteto življenja v okolici.

STALIŠČA DO PRIPOMBE 9

Pripomba ni upoštevana.

Poleg stališč do pripombe 2 dodajamo še:

Iz Študije osončenja je razvidno, da bi realizacija OPPN res vplivala na osončenje stanovanjskega objekta na Cesti v Rožno dolino 10. Osenčenje bo največje v zimskih mesecih, ko je dan najkrajši.

V pomladanskih in jesenskih mesecih bo osenčenje prisotno le v jutranjih urah (največ do 10.30 h). V poletnih mesecih osenčenje zaradi izgradnje predvidenih objektov znotraj OPPN na obstoječ objekt na Cesti v Rožno dolino 10 ne bo prisotno.

V Sloveniji tehnični predpisi za področje osvetljenosti in osončenosti stavb še niso zakonsko določeni.

Kot osnovo za vrednotenje je v konkretnem primeru smiselno vzeti določilo iz Dopolnjenega osnutka IPN, ki v 62. členu (zagotavljanje higienskih in zdravstvenih zahtev v zvezi z osončenjem) pravi:

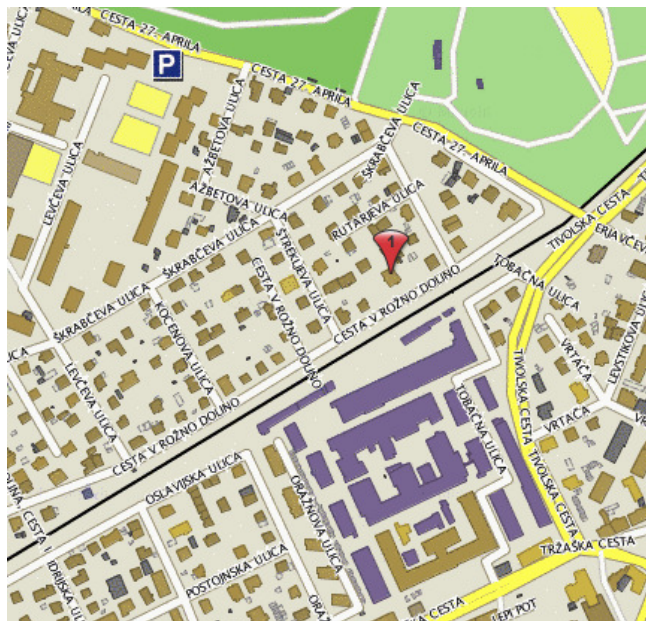
Pri stanovanjskih prostorih (bivalna kuhinja, dnevna soba, otroška soba) je treba zagotoviti minimalni čas osončenja z direktno sončno svetlobo, ki znaša:

- dne 21. 12. – najmanj 1 uro,
- dne 21. 3., 21. 6. in 21. 9. – najmanj 3 ure.

Menimo, da se kvaliteta življenja stanovalcev Rožne doline zaradi načrtovanega posega ne bo poslabšala. Kljub temu, da za to ni zakonskega predpisa, je izdelana tudi študija osončenja. Poleg tega veduta, oziroma pogled na urejeno sosedstvo v primerjavi s tovarniško halo, ne more biti slabša.

Vrednost nepremičnin v območju Rožne doline je visoka zaradi same lege na robu mestnega središča, naravnega zaledja s parkom, morfologije območja ter same tipologije objektov in verjamemo, da se s prenovo tovarniškega kompleksa v mestni predel s pestro programsko ponudbo onkraj železniške proge, ne bo zmanjšala.

Zato menimo, da je predlagana urbanistično arhitektonska zasnova v OPPN primerna rešitev za ta del mesta.



Cesti v Rožno dolino 10

PRIPOMBA 10

Jana Kraševac

Cesta v Rožno dolino 6

Ljubljana

Pripadajoče okoljsko poročilo za OPPN za območje Tobačne tovarne striktno obravnava vplive na okolje samo znotraj območja Tobačne tovarne, kar pa pri tako velikem in grobem posegu v prostor ni dopustno.

Predvidena gradnja visokih objektov in zelo visokih faktorjev izrabe prostora na večini področjih dosega skoraj mejne vrednosti obremenjenosti prostora.

Okoljsko poročilo bi moralo privzeti bistveno širše vplivno območje:

- obremenjenost s prometom posega v celotni sistem Viča in centra Ljubljane in posredno z mirujočim prometom tudi na Rožno dolino;
- posledično bo preobremenjenost s prometom vplivala tudi na kakovost zraka in ravni hrupa;
- elektromagnetno sevanje transformatorske postaje na Vrtači se bo s povečanjem potreb in posledično potrebne moči obratovanja bistveno spremenilo in obremenilo okoliške prebivalce;
- posegi v teren obremenjujejo podtalnico - kako bo to vplivalo na širše zaledje območja. Povišanje podtalnice na Oražnovi ulici in na Cesti v Rožno dolino?
- krajina in vidna kakovost okolja se bo na območju Tobačne tovarne seveda izboljšala, z gradnjo zelo visokih objektov pa bodo postale degradirane soseske in območja v okolici, kar se v poročilu ne omenja;
- na samem območju se bo seveda ohranila pomembna kulturna in naravna dediščina, vendar bo tako visoka gradnja s stavbnimi gmotami degradirala celotno silhueto Ljubljane gledano iz juga proti severu. Zakrivala bo poglede na Rožnik, poglede iz Rožnika in Rožne doline proti centru mesta in parka Tivoli proti Barjanskemu zaledju in Krimu;
- in ne nazadnje kako bo dvojni niz stolpnice vplival na zdravje ljudi v Rožni dolini, kjer so vse hiše in vrtovi orientirani na jug. Visoki objekti bodo poleg uničene vedute drevoreda kostanjev metali senco večino dneva na omenjeno območje. Pri tako visoki gradnji se mora upoštevati tudi vpliv senc, zato je nujno potrebno izdelati in predstaviti tudi študijo osenčenja.

Zavedam se, da je razvoj mesta nujno potreben, posebno tam kjer so območja že nekaj časa degradirana. Vendar lahko s nepremišljenimi potezami hitro pride do nastanka novih problemov (prometni vozli, voda, zrak, sevanje, osončenje) in degradacijo sosednjih območij.

Zato podajam zahtevo za ponovno preverbo vplivov na okolje s preverbo širšega vplivnega območja. Naročnik okoljskega poročila pa seveda ne more biti investitor nameravane gradnje, ampak oškodovane sosednje četrtne skupnosti (Rožnik, Vič in Center), oziroma Mestna občina Ljubljana v interesu vseh meščanov.

STALIŠČA DO PRIPOMBE 10

Pripomba ni upoštevana.

Poleg stališč na pripombo 1 in 2 dodajamo še:

Odgovor na 1. alinejo

Sama prometna ureditev ni predmet okoljskega poročila. Promet se obravnava posredno in sicer preko emisij hrupa in kakovosti zraka. Vhodni podatki za modeliranje obremenjenosti območja s hrupom in računanje obremenjenosti zraka na območju z onesnaževali so bili: podatki o obstoječem cestnem prometu na območju (za leto 2007), podatki o povečanju cestnega prometa na območju zaradi realizacije OPPN (za leto 2013), vključeni so bili tudi podatki za železniški promet na območju.

Odgovor na 2. alinejo

Rast prometa je bila upoštevana pri izdelavi modela hrupne obremenitve in oceni emisij snovi v zrak na tem območju.

Odgovor na 3. alinejo

Elektroinštitut Milan Vidmar je izdelal podrobno študijo o vplivih na okolje za poseg izgradnje RTP 110/10 (20) kV Tobačna. Izračuni kažejo, da bo gostota magnetnega pretoka na območju izven nadzorovanega območja (območja, kjer imajo dostop samo pooblaščen osebe) manjša od mejnih vrednosti za I. območje varstva pred elektromagnetnimi sevanji. Na oddaljenosti 10 metrov od roba nadzorovanega območja bo vrednost gostote magnetnega pretoka več kot 20 krat manjša od mejnih vrednosti za I. območje in bo na ravni gostote magnetnega pretoka znotraj stavb zaradi drugih virov nizkofrekvenčnih elektromagnetnih sevanj.

Odgovor na 4. alinejo

Kot posebna strokovna podlaga so bile izdelane Strokovne podlage za vpliv na podzemno vodo, v katerih je bilo ugotovljeno, da so posegi predvideni z OPPN dopustni (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane (UL RS, št. 115/07, 9/08). V okoljskem poročilu so predvideni omilitveni ukrepi, ob upoštevanju katerih ne bo prišlo do vpliva na kakovostno in količinsko stanje podzemne vode na širšem območju.

Odgovor na 5. in 6. alinejo

Zagotovo gre za spremembo krajinske slike in predvsem vidne zaznave širšega območja, ki pa je z vidika vplivov na okolje ne moremo oceniti kot nedopustno. Vprašanje se nanaša na vidik širšega urbanističnega načrtovanja v Mestni občini Ljubljana. OPPN mora bit usklajen s prostorskim planskim aktom Mestne občine Ljubljana.

Odgovor na 7. alinejo

Študija osončenja je izdelana.

Iz nje je razvidno, da bi realizacija OPPN res vplivala na osončenje nekaterih obstoječih stanovanjskih objektov v Rožni dolini (čez železnico). Osenčenje bo največje v zimskih mesecih, ko je dan najkrajši. Vendar kot kaže model osončenja, bodo imeli vsi objekti locirani na severni strani izven območja OPPN zagotovljeno osončenje, kot je zahtevano v dopolnjenem osnutku izvedbenega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana.

V pomladanskih in jesenskih mesecih bo osenčenje prisotno le v jutranjih urah (največ do 10.30 h). V poletnih mesecih osenčenje zaradi izgradnje predvidenih objektov znotraj OPPN na obstoječih objektih v Rožni dolini (čez železnico) ne bo prisotno.

V Sloveniji trenutno tehnični predpisi za področje osvetljenosti in osončenosti stavb še niso zakonsko določeni.

Kot osnovo za vrednotenje je v konkretnem primeru smiselno vzeti določilo iz Dopolnjenega osnutka IPN, ki v 62. členu (zagotavljanje higienskih in zdravstvenih zahtev v zvezi z osončenjem) pravi:

Pri stanovanjskih prostorih (bivalna kuhinja, dnevna soba, otroška soba) je treba zagotoviti minimalni čas osončenja z direktno sončno svetlobo, ki znaša:

- dne 21. 12. – najmanj 1 uro,
- dne 21. 3., 21. 6. in 21. 9. – najmanj 3 ure.

Glede na določilo Osnutka IPN, ki govori o minimalnem času osončenja z direktno sončno svetlobo v stanovanjskih prostorih (bivalna kuhinja, dnevna soba, otroška soba), lahko ugotovimo, da bo kljub osenčenju stanovanjskih objektov v Rožni dolini (čez železnico), ki bo povzročeno s strani objektov znotraj obravnavanega OPPN, temu kriteriju zadoščeno.

Odgovor na zadnji odstavek:

Okoljsko poročilo obravnava vpliv ureditve območja na zdravje ljudi. Okoljska cilja plana sta *preprečevanje škodljivih vplivov iz okolja na zdravje ljudi, ohranjanje oziroma izboljšanje kvalitete bivalnega okolja in s tem poselitvenega potenciala*. Segment vpliv na zdravje ljudi je obravnavan posredno (preko vplivov na kakovost zraka, vode, obremenjevanje s hrupom in elektromagnetnim sevanjem). Na podlagi obravnavanih segmentov ocenjujemo, da realizacija plana ne bo ogrožala zdravje ljudi, ker ob upoštevanju omilitvenih ukrepov ne bo vplivala na kvaliteto podtalnice, kvaliteto zraka, obremenjenost naravnega in življenjskega okolja z elektromagnetnim sevanjem.

Izdelovalec mora okoljsko poročilo izdelati v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (UL RS, št. 33/07 in 70/08 – ZVO 1B) in Uredbo o okoljskem poročilu in podrobnejšem postopku celovite presoje vplivov izvedbe planov na okolje (UL RS, št. 73/05). Okoljsko poročilo je dokument, na podlagi katerega Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) izvede postopek celovite presoje vplivov na okolje. MOP je po pregledu gradiva OPPN in okoljskega poročila dne 10.8.2009 izdal odločbo, da so vplivi na okolje, ugotovljeni v postopku celovite presoje vplivov na okolje, sprejemljivi ob upoštevanju omilitvenih ukrepov iz okoljskega poročila.

PRIPOMBA 11

Milena Mihalič Mohorčič, dipl.inž.

Oražnova 10

1. Podpisana stanovalka in lastnica stanovanja na Oražnovi 10 sem že v mesečniku Ljubljana z grozo opazila nova načrte nekih horentnih stolpnic, ki naj bi zrasle okoli 20 m pred mojimi okni, višina naj bi bila 69 m (15 nadstropij) in še 4 nadstropja pod zemljo za garaže za 500 stanovanj in zunanje avtomobile.

S tem se nam popolnoma zapre sončna svetloba, ki smo jo doslej imeli vsaj dopoldan. Namesto pogleda na planine in šišenski gozd naj bi sedaj imeli pogled na zid in okna 15

nadstropne stolpnice! Prava farsa je v tem, da se povečuje ta načrt kot krasna vizija za bodoče stanovalce, ki bodo imeli prekrasen razgled in pa še zelenice na strehi stolpnice

2. Razen tega, da nam jemlje dosednji relativni mir in kvaliteto bivanja, pa nam baje po priporočilu MOL-a hoče IMOS vzeti še garaže. (62 garaž v nizu pred bloki), ki smo jih zgradili pred 40 leti in namesto tega ponuja parkirna mesta v 4. nadstropju pod zemljo. S tem bi seveda izgubili tudi mir na dvorišču, ki so med bloki in garažami, *tu* so se lahko igrali otroci in smo se v miru gibali stanovalci.. *To* naj bi vse podrli *in* zgradili podzemne garaže, Vmes še cesto (za 2000 ljudi za 500 avtomobilov *i t d*)!

Ko so zapirali Tobačno tovarno, smo se naivno veselili; do bodo sedaj gradili na term prostoru npr, Univerzitetni center s kampom (za vse. fakultete bi bil prostor), ali pa upravne zgradbe in infrastrukturo, za kar bi gotovo dobili sredstva od EU!

Kot vidimo, pa je prevladal pohlep po denarju, saj se na *ta* način da zaslužiti največ, če spraviš tisoč ljudi v stanovanja do 70 m višine, ti seveda plačajo največ na m².

Pripominjam, da že pri prehodu vlaka po progi, ki teče ob tovarni, čutimo potres četrte stopnje saj so tla barjanske in se hiše tresejo kot na pudingu. Ob deževju pa imamo vodo že v 1. kleti. pomeni da je visoka podtalnica. Najbrž se da zgraditi danes vse, vendar bo ta gradnja silno draga.

Moj predlog je naj se *ti načrti* pospravijo v predale in naj se zgradi Univerzitetni center ali pa upravne zgradbe oz. podobno, vse pa seveda v gabaritu dosedanjih stavb saj stoji v predelu med vilami, družinskimi hišami in nekaj nadstropnimi stavbi, v mirnem predelu in zeleni okolici.

Dvomim, da bi bil župan ali mestni svetniki zadovoljni in srečni, če bi jim pred nosom (na razdalji 20 m) zaprli vse sonce, ves razgled in spremenili v dvorišča, v ceste in promet tisočev ljudi in stotin avtomobilov (da o izpuhih iz podzemnih garaž niti ne govorimo) Takoj bi protestirali! Mi pa smo, izgleda, brezpravni!

STALIŠČA DO PRIPOMBE 11

Pripomba pod točko 2 je delno upoštevana.

Poleg stališč do pripomb 1 in 2 dodajamo še:

– za točko 1:

Najbližja stolpnica, ki je načrtovana jugovzhodno od Oražnove 10, je od objekta oddaljena 22 do 25 m in visoka 50m. Naslednja najbližja severovzhodno ležeča stolpnica pa je oddaljena 49 do 52 m in visoka 56 m.

Iz študije osončenja je razvidno, da sence v dopolnjenem osnutku OPPN predvidenih objektov dosegajo objekt na Oražnovi ulici 10 le v jutranjem času, največ do 9-ih zjutraj, kar ni možno oceniti kot bistven vpliv.

V Sloveniji tehnični predpisi za področje osvetljenosti in osončenosti stavb še niso zakonsko določeni.

Kot osnovo za vrednotenje je v konkretnem primeru smiselno vzeti določilo iz Dopolnjenega osnutka izvedbenega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju IPN), ki v 62. členu (zagotavljanje higienskih in zdravstvenih zahtev v zvezi z osončenjem) pravi:

Pri stanovanjskih prostorih (bivalna kuhinja, dnevna soba, otroška soba) je treba zagotoviti minimalni čas osončenja z direktno sončno svetlobo, ki znaša:

- dne 21. 12. – najmanj 1 uro,
- dne 21. 3., 21. 6. in 21. 9. – najmanj 3 ure.

Glede na določilo Dopolnjenega osnutka IPN, ki govori o minimalnem času osončenja z direktno sončno svetlobo v stanovanjskih prostorih (bivalna kuhinja, dnevna soba, otroška soba), lahko ugotovimo, da bo tudi ob kratkotrajnem osončenju stanovanjskega objekta na Oražnovi ulici 10, ki bo povzročeno s strani objektov znotraj obravnavanega OPPN, temu kriteriju zadoščeno.



Oražnova ulica 10

– za točko 2:

Predlog za rušitev nadomestitev garaž stanovanjskih objektov ob Oražnovi ulici izhaja iz namere načrtovalcev in investitorja, da tudi na osnovi zahteve Mestnega sveta MOL celovito in enotno uredi celotno območje med Oražnovo, Bleiweisovo, Tržaško in železnico. Investitor je ponudil več variant možnih rešitev nadomestitve garaž oz. parkiranja, ki jih je predstavil stanovalcem oz. lastnikom garaž.

Ker gre za poseganje v zasebno lastnino, ureditve ne bo mogoče izvesti brez soglasja lastnikov garaž in lastnika sosednjih zemljišč - investitorja. Celovita prenova območja iz tovarne v pretežno stanovanjsko soseščino z mirnimi spremljajočimi dejavnostmi zagotavlja tudi obstoječim stanovalcem primernejšo ureditev neposredne okolice njihovih objektov pri tem, da se jim zagotavlja nadomestitev odstranjenih garaž.

V okviru OPPN je predvideno, da investitor projekta Tobačna mesto lastnikom garaž v zamenjavo za zemljišča nadzemnih garaž ponudi in omogoči nadomestna parkirna mesta ali garaže v etažni lastnini.

Variantno je dopustno, da po izgradnji podzemne garaže investitor lastnikom garaž za zamenjavo za zemljišča nadzemnih garaž zagotovi nadomestno garažo z enotno oblikovanim pritličnim garažnim objektom z zeleno streho oziroma, da se na mestu obstoječih garaž omogočijo in uredijo zunanja parkirna mesta.

Trditev, da bo z novo ureditvijo onemogočena igra otrok in moten mir stanovalcev ne drži, saj prenova območja iz tovarne v pretežno stanovanjsko soseščino zagotavlja oboje.

Tresenje obstoječih objektov zaradi prevozov po železnici z novim prostorskim aktom ne bo spremenjeno, saj je posledica obstoječega stanja.

Problemov v zvezi s podtalnico se investitor zaveda. Obravnava jih tudi okoljsko poročilo. Podrobnejši odgovor je v stališčih na pripombo 2 za 4.odstavek.

PRIPOMBA 12

Lastniki poslovnih prostorov Tržaška 2

Po pooblastilu:

Odvetnik Beronja Sonny

Lastniki poslovnih prostorov Tržaška 2, Ljubljana in Svet solastnikov poslovnih prostorov Tržaška 2, Ljubljana, ki se nahajajo na parc. št. 608.S, vpisani v vl. st. 1038 k.o. Gradišče II, vlagajo pripombe k razgrnjenemu gradivu.

Vlagatelji pripomb iz razgrnjenega prostorskega načrta ugotavljajo, da bo z novim režimom dostopov in parkiranja otežena uporaba njihovih lastniških prostorov. Dvozna pot do stavbe na naslovu Tržaška 2, Ljubljana ni ustrezno urejena, saj mora biti dvozna pot primerna za vse dovoze in to z vsemi vozili, tako za dostavo materiala, kakor tudi za vso nemoteno oskrbo, saj gre za lastnike oz. najemnike poslovnih prostorov, ki opravljajo raznovrstno dejavnost, od storitvene do proizvodne, za kar pa je nujno potrebno, da so dostopi ustrezno urejeni, prav tako pa ustrezna parkirna površina v neposredni bližini poslovnega objekta.

Nadalje vlagatelji ugovarjajo tudi parkirnim prostorom, kot jih predvideva prostorski načrt. Po prostorskem načrtu ni puščen pas za parkiranje okoli poslovne stavbe, kar pa bi bilo nujno in najbolj smotno in ustrezno za nemoteno uporabo poslovne stavbe.

Lastniki opozarjajo na dejstvo, da nova prostorska ureditev ne upošteva njihovih že pridobljenih pravic, saj so služnostno pravico dovoza poti in parkiranja na parc. št. 185/5, 77/3, 189/4, 189/5, 188/1 vse k.0. Gradišče II, že pridobili. Ti lastniki najmanj deset let nemoteno uživajo navedena zemljišča in to v dobri veri, saj so bili prepričani da so deli teh parcel njihovi, pri uživanju pa jih tudi nihče ni motil oz. oviral. Večina od solastnikov poslovne stavbe na naslovu Tržaška 2, Ljubljana, je poleg poslovnega prostora kupila tudi del zemljišča, ki služi stavbi za njeno redno rabo in to v sorazmernem deležu glede na površino poslovnega prostora. Zemljišče se je ves čas uporabljalo za parkiranje in dovoz.

Vlagatelji teh pripomb ugotavljajo, da jim novi prostorski načrt ne bo omogočal prostega in neoviranega dostopa in parkiranja, ter posledično zaradi tega normalne uporabe svojih prostorov in iz tega razloga vlagajo te pripombe.

Predlagajo, da se v OPPN-ju predvidi možnost vseh zgoraj opisanih funkcij v okolici poslovne stavbe Tržaška 2, Ljubljana, kot to izhaja iz grafične priloge, ki je sestavni del tega dopisa.

STALIŠČA DO PRIPOMBE 12

Pripomba v zvezi z dostopnostjo in dovozi do objekta Tržaška 2 je delno upoštevana.

Predvidijo se dovozi in dostava za obstoječe dejavnosti po vzhodni strani objekta Tržaška 2 do dvoriščne strani objekta. Zasnova trga 2 se spremeni, zelenici ob vzhodni in zahodni stranici objekta ter objekt H se zmanjšajo. Dovoljena je rekonstrukcija in prenova objekta št. 1 za muzejsko, poslovno, storitveno in gostinsko dejavnost, kot ločena faza ureditve celotnega območja.

Dostopi za peš promet ostajajo enaki kot doslej.

Pripomba v zvezi s parkiranjem ni upoštevana. Možnost parkiranja je za objekt Tržaška 2, enako kot za vse objekte v območju nekdanje Tobačne tovarne, predvidena v podzemnih parkirnih etažah.

PRIPOMBA 13

Odvetnik Anton NOSAN

- Slovenski institut za kakovost in meroslovje
- Šubic Gregor
- Damijan Gašperšič
- Indam d.o.o.
- Vehabović Ramiz

Pišem vam kot pooblaščenec nekaterih lastnikov poslovnih prostorov Tržaška 2 v Ljubljani, ki se nahajajo na parc. št. 608. S. uporabnikov in lastnikov zemljišč na parcelnih številkah 77/3,

188/1, 189/4 ter 189/5, vpisani v vl.št 1038, k.o. Gradišče II, ki so se v zvezi z problematiko OPPN Tobačna tovarna obrnili na mojo pisarno.

Ker sklep o javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Tobačne tovarne in okoljskega poročila predvideva podajanje pisnih pripomb k razgrnjenemu gradivu do konca javne razgrnitve, tj. do 8.6.2008 v imenu podpisanih lastnikov podajam sledeče pripombe:

Vlagatelji pripomb so lastniki poslovnih prostorov v katerih se nahaja 143 vrst podjetij ali družb, od tega:

- 67 družb z omejeno odgovornostjo
- 5 1 fizičnih oseb
- 8 samostojnih podjetnikov
- 5 društev
- 4 delniške družbe
- 2 družbi z neomejeno odgovornostjo
- javni zavod zasebnega značaja
- ministrstvo
- mestna občina
- univerza

Zgoraj navedena podjetja opravljajo naslednje dejavnosti:

- gozdarske storitve
- trgovina na debelo
- izobraževanje
- pleskarska, fasaderska dela,
- proizvodnja pip in ventilov
- proizvodnja valovitega papirja in kartona
- gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb
- dejavnost voziških šol
- organiziranje potovanj
- kozmetična in pedikerska dejavnost
- dejavnost športnih klubov
- dejavnosti povezane z informacijsko tehnologijo in računalniškimi storitvami
- centri za socialno delo
- proizvodnja merilnih, preskuševalnih in navigacijskih instrumentov in naprav
- računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti
- trgovanje z vrednostnimi papirji
- dejavnosti strokovnih združenj
- raziskovalne in razvojne dejavnosti
- popravila električnih naprav
- proizvodne dejavnosti
- fotokopiranje, priprava dokumentov
- papirnice
- arhitekturno projektiranje
- odvetništvo
- okrepčevalnice
- zdravstvene dejavnosti
- obratovanje taksijev
- inženirske dejavnosti in svetovanje
- tehnično preskušanje in analiziranje
- organiziranje razstav, sejmov
- gradnja cest
- cestni tovorni promet
- varovanje
- montaža industrijskih strojev in naprav

- izdajanje knjig
- zaključna dela v gradbeništvu

Vse te družbe zaposlujejo tudi veliko število ljudi. Za opravljanje zgoraj navedenih dejavnosti je potrebna nemotena 24 urna dostava. Potrebne so dostavne in transportne poti za prevoz in skladiščenje blaga s težjimi transportnimi vozili in napravami (viličarji) na nakladalnih rampah. Potrebna so parkirna mesta za službene avtomobile, transportna vozila, viličarji, prikolice, ..

Omogočen mora biti dostop, transport in parkiranje v vsej okolici stavbe.

Iz razgrnitve gradiva OPPN Tobačna tovarna je razvidno, da so v prostorski enoti P1, kamor spada stavba Tržaška 2, ki leži na parcelni številki 608, predvidene zgolj mešane mestotvorne dejavnosti.

V okolici stavbe Tržaške 2, na parcelnih številkah 77/3, 188/1, 189/4 ter 189/5, so predviden zelene površine.

Lastniki in uporabniki zgoraj navedenih nepremičnin in ugotavljajo, da novi OPPN Tobačna tovarna ne upošteva zgoraj navedenih dejstev, ki so za vse lastnike in uporabnike življenjskega pomena, saj ne predvideva rešitev, ki bi omogočale nadaljnje nemoteno opravljanja svoji dejavnosti, ki jih je mogoče opravljati le z omogočenim neoviranim dostopom in transportom.

Ker v gradivu te za lastnike in uporabnike življenjsko pomembne okoliščine niso zajete, se iz zgoraj navedenih razlogov podajajo pripombe k razgrnjenemu gradivu.

Predlagajo, da se natančno preuči vsa logistika, ter potrebnost nujnih dostopov ter da se pripravijo potrebne rešitve, ki bodo upoštevale vse zgoraj navedene utemeljene pomisleke, saj je opravljanje tako številnih in raznovrstnih dejavnosti tudi v širšem mestnem interesu.

STALIŠČA DO PRIPOMBE 13

Pripomba v zvezi z dostopnostjo in dovozi do objekta Tržaška 2 je delno upoštevana.

Predvidijo se dovozi in dostava za obstoječe dejavnosti z manjšimi transportnimi vozili po vzhodni strani objekta Tržaška 2 do severozahodne dvoriščne strani objekta. Zasnova trga 2 se spremeni, zelenici ob vzhodni in zahodni stranici objekta ter objekt H se zmanjšajo. Dovoljena je rekonstrukcija in prenova objekta št. 1 za muzejsko, poslovno, storitveno in gostinsko dejavnost, kot ločena faza ureditve celotnega območja.

Dostopi za peš promet ostajajo enaki kot doslej.

Pripomba v zvezi s parkiranjem ni upoštevana.

Možnost parkiranja je za objekt Tržaška 2, enako kot za vse objekte v območju nekdanje Tobačne tovarne, predvidena v podzemnih parkirnih etažah.

Pripomba v zvezi z namembnostjo območja se delno upošteva.

Območje s sprejetjem sprememb in dopolnitev dolgoročnega plana MOL in OPPN ne bo več namenjeno proizvodnim, ampak centralnim dejavnostim in stanovanjem.

Umeščanje novih proizvodnih dejavnosti na osnovi sprejetega OPPN ne bo mogoče. Obstoječim proizvodnim dejavnostim v objektu Tržaška 2 se dovoli ureditev omejene dostave na severozahodno notranje dvorišče objekta Tržaška 2.

Prostorski akt OPPN zahteva skladno s konzervatorskimi smernicami pristojnega zavoda odstranitev vseh pomožnih objektov, prizidkov in nadstrešnic na in ob objektu. Odlok OPPN se dopolni z določili tako, da se predvidi fazna realizacija ureditve objekta in trga T2.

KNJIGA PRIPOMB Poljanska 28

PRIPOMBA 14

Martina Lipnik

Območje urejanja z OPPN v »Dopolnjenem osnutku odloka o OPPN za območje Tobačne tovarne« in območje urejanja z aktom OPPN v (dopolnjenem osnutku) nadrejenem prostorskem aktu (IPN MOL) (DOLGOROČNI PLAN MOL), ki predstavlja pravno podlago za uvedbo OPPN, mora biti glede meje usklajeno.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 14

OPPN je usklajen s spremembami in dopolnitvami dolgoročnega plana MOL. Meja območja je prilagojena potrebnim posegom za komunalno in prometno ureditev, ki so predmet programa opremljanja stavbnih zemljišč.

PRIPOMBA 15

Martina Lipnik

Upoštevat je treba ugotovitve iz okoljskega poročila k OPPN, glede posegov v podtalnico, vse ustrezno obdelati tudi v nadrejenem IPN in OP k IPN, enako glede varstva pred hrupom. V okviru pogojev za OPPN – omilitveni ukrepi – se posega na prometno ureditev na Oražnovi in Tobačni ulici, ter Tržaški in Tivolski cesti – to pa so ureditve, ki so vezane na določila nadrejenega akta v zvezi z urejanjem okoliških območij (OP k OPPN – stran 85).

STALIŠČE DO PRIPOMBE 15

OPPN upošteva omilitvene ukrepe iz okoljskega poročila OPPN. MOP je po pregledu gradiva OPPN in okoljskega poročila dne 10.8.2009 izdal pozitivno odločbo. Vplivi na okoliška območja pa so predmet okoljskega poročila k nadrejenemu aktu IPN, kjer je treba upoštevati tudi ugotovitve iz okoljskega poročila OPPN.

PRIPOMBA 16

Brina JEŽ

Gradnja objektov v velikosti dvajsetih nadstropij ob samem ustju enega najlepših predelov Ljubljane, Rožne doline, ki slovi po lepih stavbah in ozelenitvi, je skrajno grob poseg. Deležen bo kritike in ogorčenja tudi bodočih generacij, kot je npr. železnica, ki prekine razgled iz Tivolija v mestno jedro. Morda sedaj vodilni in odločujoči lahko začnejo razmišljati o posledicah svojih odločitev in z zanje neškodljivo korekcijo raje stremijo k ustvarjanju ekološko in okoljsko prijaznih in danes trendovskih gradnjah. Reševanje stanovanjskega vprašanja pa je gotovo rešljivo, ne da bi skrunili najlepših predelov našega mesta, ki je (danes še) deležno občudovanja tujcev. Ali bomo dočakali močno meščansko iniciativo, ki jo vidimo v razvitem svetu, ali bomo pustili, da brezobzirnost kapitala pregazi kulturno arhitekturno dediščino, ki se je nalagala in rasla z občutkom sobivanja z naravo. Nič nimam proti gradnji in oživljanju mesta na sodoben način, vendar pa zdrava pamet govori, da na tem mestu pride v poštev le gradnja nizkih objektov.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 16

Pripomba ni upoštevana.

Stališče je podano v stališču na pripombo 1 in 2.

I.II. KNJIGA PRIPOMB Četrtna skupnost Vič

PRIPOMBA 17

Rojšek Stanka

Po sicer površnem ogledu osnutkov, pa vendar dovolj jasnem, kar se tiče problematike, ki me zadeva. Navkljub odločnem »ne« s strani lastnikov (večine) garaž na Prostorski enoti 2, se še vedno pojavlja podatek o njihovi odstranitvi. Zato še enkrat apeliram kot posameznica, saj je Imos obljubil spremembo glede načrta.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 17

Pripomba je delno upoštevana.

Dopolnjen je 10., 13., 18. člen.

Predlog za nadomestitev garaž stanovanjskih objektov ob Oražnovi ulici izhaja na osnovi zahteve MOL, da se celovito in enotno uredi celotno območje med Oražnovo, Bleiweisovo, Tržaško in železnico. Investitor je ponudil več variant možnih rešitev nadomestitve garaž oz. parkiranja, ki jih je predstavil stanovalcem oz. lastnikom garaž. Ker gre za poseganje v zasebno lastnino, ureditve ne bo mogoče izvesti brez soglasja lastnikov garaž in lastnika sosednjih zemljišč - investitorja. Celovita prenova območja iz tovarne v pretežno stanovanjsko soseščino z mirnimi spremljajočimi dejavnostmi zagotavlja tudi obstoječim stanovalcem primernejšo ureditev neposredne okolice njihovih objektov pri tem, da se jim zagotavlja nadomestitev odstranjenih garaž.

V okviru OPPN je predvideno, da investitor projekta Tobačna mesto lastnikom garaž v zamenjavo za zemljišča nadzemnih garaž ponudi in omogoči nadomestna parkirna mesta ali garaže v etažni lastnini.

Variantno je dopustno, da po izgradnji podzemne garaže investitor lastnikom garaž za zamenjavo za zemljišča nadzemnih garaž zagotovi nadomestno garažo z enotno oblikovanim pritličnim garažnim objektom z zeleno streho oziroma, da se na mestu obstoječih garaž omogočijo in uredijo zunanja parkirna mesta.

I.III. PRIPOMBE Z OBRAVNAVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA NA ODBORU ZA UREJANJE PROSTORA IN URBANIZEM TER NA SEJI MESTNEGA SVETA

A. PRIPOMBI ODBORA ZA UREJANJE PROSTORA IN URBANIZEM:

1. Obstoječe garaže na meji med prostorskima enotama P1 in P2 je potrebno nadomestiti v 2. fazi izvedbe prostorske ureditve območja z ustreznimi parkirnimi mesti v nivoju 1. kleti prostorske enote P1
2. Avtobusno postajališče ob Tržaški cesti naj se oblikovno prestavi tako, da bo postavljeno simetrično v osi pročelja zgradbe Tržaške ceste 4a.

STALIŠČE DO PRIPOMB A

Pripomba pod točko 1. je delno upoštevana. Dopolnjen je 10., 13., 18. člen. odloka:

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

V okviru OPPN je predvideno, da investitor projekta Tobačna mesto lastnikom garaž v zamenjavo za zemljišča nadzemnih garaž ponudi in omogoči nadomestna parkirna mesta ali garaže v etažni lastnini.

V prehodnem obdobju, oziroma v času gradnje podzemnega dela, se lastnikom garaž ob meji med P1 in P2, zagotovi možnost nadomestnega parkiranja na območju Tobačne.

Variantno se dopušča, da po izgradnji podzemne garaže investitor lastnikom garaž za zamenjavo za zemljišča nadzemnih garaž zagotovi nadomestno gradnjo garaž z enotno oblikovanim garažnim objektom z zeleno streho oziroma, da se na mestu obstoječih garaž omogočijo in uredijo zunanja parkirna mesta.«

Pripomba pod točko 2. se upošteva, tako da se v določilih odloka dopusti predlagana rešitev.

B. PRIPOMBE IZ RAZPRAVE NA SEJI MESTNEGA SVETA:

1. PRIPOMBA SVETNIKA JANEZA KOPAČA

Treba je predvideti, oziroma zapovedati uporabo obnovljivih virov energije.

STALIŠČE

Pripomba je delno upoštevana.

V odloku OPPN je ob osnovni energetske oskrbi območja z daljinskim ogrevanjem in električno energijo dodana dopustnost uporabe obnovljivih virov energije.

Glede na danosti lokacije bo območje urejanja Tobačna tovarna v energetske konceptu opredeljeno kot območje na katerem bo obvezen priklop na daljinski sistem oskrbe z energijo (daljinsko ogrevanje) za potrebe ogrevanja in priprave tople sanitarne vode, skladno z veljavnim Pravilnikom o načinu ogrevanja na območju Mestne občine Ljubljana (UL RS št. 131/2003 in 26/2005).

Skladno s Pravilnikom o metodologiji izdelave in vsebini študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo stavb z energijo (UL RS št. 35/2008) bo treba v fazi projektiranja izdelati študijo, ki bo opredelila možnosti in smotrnost uporabe alternativnih sistemov oz. obnovljivih virov energije za oskrbo stavb z energijo. Zagotoviti je treba ustrezne ukrepe učinkovite rabe energije in trajnostne prometne ureditve s ciljem varovanja okolja in skladno z zakonodajo na področju rabe energije (Pravilnik o učinkoviti rabi energije – PURES),

V dopisu Ministrstva za okolje in prostor št 35001-468/2008/MFP, z dne 10.12.2008 naslovljeno na Inženirsko zbornico Slovenije, je navedeno, da se toploto pridobljeno iz daljinskih sistemov ogrevanja in hlajenja upošteva kot obnovljivi vir energije (OVE), če se za kurjenje uporablja biomasa ali bioplin, oziroma drug vir toplote iz OVE. TE-TOL bo uporabila npr. 20% biomase kot gorivo za soproizvodnjo. Tako ima TE-TOL torej na razpolago ustrezen delež nazivne moči toplote in zelene elektrike, ki jo lahko proda za oskrbo novih objektov, do izčrpanja kvote moči, kar je bilo tudi razloženo na izobraževanju IZS dne 13.11.2008 v Smeltu, kot primer za Ljubljano. Ostali sistemi daljinskega gretja ali hlajenja bodo morali najti druge ali podobne rešitve. Kotlovnice na biomaso ali bioplin za daljinsko oskrbo pa v celoti izpolnjujejo zahteve pravilnika o učinkoviti rabi energije.

2. PRIPOMBA SVETNIKA IGNACA POLAJNARJA

Primerjava vhoda v mesto s severa po Dunajski in po Tržaški.

Kljub bližini Tivolija je treba realizirati vsaj predvidene zelene ureditve.

STALIŠČE

Dunajska in Tržaška cesta sta obe mestni vpadnici, vendar različnega značaja. Dunajska cesta predstavlja mestno magistralo, kot podaljšek mestnega središča. Značilnost obcestne pozidave je sekvenčno nizanje visokih objektov od Ruskega carja do mestnih vrat na Bavarskem dvoru, ki jih je z visokimi objekti načrtoval že arhitekt Mihelič v prvonagrajem natečaju v 70 letih prejšnjega stoletja.

Pozidava ob Tržaški cesti je nižja. Visoki objekti so izjema. Programska zgostitev in večje višine objektov s prenovo Tobačne tovarne bodo označile stik tudi jugozahodne vpadnice z mestnim središčem.

OPPN določa med ostalim tudi ureditev zelenih površin v območju. Realizacija je predmet izvedbe OPPN. Danes na tovarniškem območju ni zelenih površin. OPPN predpisuje, da se strehe objektov z javnim programom intenzivno ozelenijo, kar bo pripomoglo k večji kvaliteti bivanja in dela v samem območju ter integraciji novogradenj tudi v kontekst zelene Rožne doline. Poleg ozelenjenih streh je predvidena tudi ozelenitev predela med načrtovanimi objekti območja Tobačne in železniško progo, kot vzporednica obstoječemu drevoredu na drugi strani železnice. Predvidena je tudi več nivojska organizacija odprtih in zelenih prostorov, ki omogoča različne stopnje odprtosti, varnosti, zasebnosti, vizualnih komunikacij in intenzivnosti uporabe.

I.IV. PRIPOMBE IZ ZABELEŽKE JAVNE OBRAVNAVE GRADIVA OPPN, ki je potekala v torek 3. junija 2008

PRIPOMBA A

Ga. S. Rojšek je izpostavila bojazen, da se ne bi obstoječe hiše ob Oražnovi ulici ob gradnji posele, zaradi velikega izkopa, za potrebe podzemnih garaž.

STALIŠČE

Pripomba je upoštevana. Dopolnjen je 26. člen odloka.

Gradnja bo potekala v fazah tudi v izogib takšnim težavam. Za poseg bo pred začetkom gradnje investitor moral pridobiti vodno soglasje.

Glede stanja in nivoja podtalnice na obravnavanem območju je podan odgovor tudi že v stališčih na pripombo 2.

PRIPOMBA B

G. M. Mally je spraševal glede vpliva hrupa železnice, ali je bil hrup izmerjen.

STALIŠČE

Opravljen so bile vse meritve hrupa, tako s strani železnice kakor tudi ceste. Glede na rezultate meritev je predvidena pasivna zaščita objektov brez protihrupne ograje.

PRIPOMBA C

G. D. Šarić je prisotne seznanil s stališčem Sveta Četrtna skupnosti Vič glede poglobitve železniške proge pod zemljo že od občine Brezovica dalje proti Ljubljani.

STALIŠČE

Poglobitev železnice je tudi želja MOL, vendar pa je odločitev o poglobitvi v državni pristojnosti. Projekt Tobačna je načrtovan tako, da je v kasnejših obdobjih poglobitev železnice na tem območju možna.

PRIPOMBA Č

Na vprašanje g. M. Mallyja glede postopnosti gradnje

STALIŠČE

Investitor meni, da bo gradnja potekala v več fazah, odvisno od možnega pričetka gradnje in tržnih pogojev, okvirno sedem let.

PRIPOMBA D

Glede na višino predlaganih objektov je g. Tevža zanimalo, kako bo to vplivalo na osončenje sosednjih stavb, predvsem v Rožni dolini in kje poteka meja osončenja.

STALIŠČE

Izdelana je študija osončenosti, o kateri je podrobneje obrazloženo v stališču na pripombo 3.

PRIPOMBA E

G. M. Toman je vprašal, če je narejeno okoljsko poročilo glede na višino objektov, saj se bo, po njegovem mnenju vidna kakovost za ljudi poslabšala. G. Tevž je dodatno vprašal, kako bodo novi objekti kazili okolico, ga. Rojšek pa je spraševala, kako bodo te visoke stavbe vplivale na kakovost življenja stanovalcev Oražnove ulice.

STALIŠČE

Za načrtovano prenovu območja so izdelane vse potrebne strokovne podlage, študije, okoljsko poročilo, organizirana urbanistično arhitektonska delavnica in v nadaljevanju izpeljan javni, mednarodni natečaj za pridobitev najustreznejše urbanistično arhitektonske rešitve. Na osnovi izbrane rešitve je bila izdelana maketa območja, na predstavitev pa so bili vabljeni poleg ostalih tudi vsi stanovalci Oražnove ulice. Izbrana rešitev predstavlja strokovno osnovo za javno razgrnjeni prostorski akt OPPN. Prisotnim je bilo povedano, da verjamejo, da se s predvideno prenovo tovarniškega kompleksa in preobrazbo območja v sodobno mestno četrt s stanovanji in spremljajočimi dejavnostmi, kljub visokim objektom, bivalne razmere v soseščini ne bodo poslabšale.

PRIPOMBA F

Na vprašanje g. J. Kraševca, da se bo z izgradnjo tega centra povečal promet po Tivolski ulici, da bo zato prišlo do večjih zastojev

STALIŠČE

Zaradi načrtovane prenove se prometne razmere na Bleiweisovi ne bodo bistveno spremenile. Predstavljena je bila tudi prometna ureditev celotnega območja s predlaganimi rekonstrukcijami križišč s katerimi omogočamo ustrezno dostopnost območja. S predlaganimi rešitvami bodo izboljšane tudi razmere za mirujoči promet. Prometna obremenjenost pa se bo zmanjšala šele s prehodom večjega števila potnikov z osebne na javni transport.

PRIPOMBA G

V zvezi z mirujočim prometom so bili prisotni mnenja, da izgradnja povezovalne poti med Oražnovo ulico in predlaganim območjem urejanja ni potrebno in da naj se to območje ohrani kot zelenica za stanovalce.

STALIŠČE

Pripomba je upoštevana.

V fazi izdelave strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) je bila izdelana tudi prometna študija v kateri je bilo ugotovljeno, da je s stališča prometne pretočnosti potrebna zvezna povezava v obe smeri, to je po Oražnovi ulici proti Tržaški cesti ter po Tobačni proti Bleiweisovi cesti.

Območje je sicer z vsemi vrstami transporta, tako osebne kot javne, dobro navezano na širše mestno središče. Ob območju so linije obstoječega in predvidenega javnega potniškega prometa, tako cestnega kot železniškega. Glede na vse to so dane možnosti za manjšo uporabo osebne motorne prometa.

Zaradi ohranitve zelenih in manipulacijskih površin med obstoječimi večstanovanjskimi objekti se ukine predviden uvoz in izvoz v podzemne etaže med objektoma Oražnova 6 in Oražnova 8

PRIPOMBA H

Ga. Rojšek je povedala, da je proti rušenju garaž ob Oražnovi ulici, prisotne pa je tudi seznanila, da so lastniki garaž tudi lastniki zemljišča na katerem stojijo garaže. Spraševala je ali jih lahko kdorkoli prisili v prodajo garaž in poudarila, da je želja Mestne občine Ljubljana, da se garaže podrejo.

STALIŠČE

Pripomba je delno upoštevana. Dopolnjen je 18. člen odloka:

»Sočasno z izvedbo zunanje ureditve ob objektih A in B je potrebno urediti tudi zunanjo ureditev na območju obstoječih garaž ob meji med P1 in P2.

Obstoječi garažni niz ob meji med P1 in P2 se odstrani. Investitor podzemne garaže v zamenjavo za zemljišča nadzemnih garaž ponudi in omogoči nadomestna parkirna mesta ali garaže v etažni lastnini.

V prehodnem obdobju, oziroma v času gradnje podzemnega dela, se lastnikom garaž ob meji med P1 in P2, zagotovi možnost nadomestnega parkiranja na območju Tobačne.

Variantno se dopušča, da po izgradnji podzemne garaže investitor lastnikom garaž za zamenjavo za zemljišča nadzemnih garaž zagotovi nadomestno garažo z enotno oblikovanim garažnim objektom z zeleno streho oziroma da se na mestu obstoječih garaž omogočijo in uredijo zunanja parkirna mesta.«Stališče tudi Mestne občine Ljubljana je, da se to območje uredi celovito. Lastnikov garaž v postopek dogovarjanja med stanovalci in investitorjem ni mogoče prisiliti.

PRIPOMBA I

Na vprašanje g. Dolničarja glede parkiranja vozil v garažah, saj bo po njegovem mnenju polnjenje garaž potekalo počasi in bodo zato zastoji, je.

STALIŠČE

Na osnovi izkušenj ne pričakujemo tovrstnih zastojev. Treba bo poiskati rešitev v načinu polnjenja in praznjenja garaž, ki bo zadovoljila vse uporabnike in se bo dovolj fleksibilno prilagajala danim razmeram. V garažnem delu so predvidene dovolj velike kapacitete, da bodo lahko stanovalci kupili parkirno mesto ali ga najeli.

PRIPOMBA J

Na vprašanje ga. T. Lotrič glede dovoza na Tržaški c. 2, saj imajo oni proizvodno dejavnost, je.

STALIŠČE

Po prostorskem aktu bo območje namenjeno centralnim dejavnostim in stanovanjem. Dejavnostim v objektu Tržaška 2 bo omogočena dostava in dovoz do objekta, medtem ko je ves mirujoči promet predviden v podzemnih etažah.

PRIPOMBA K

Na vprašanje g. Škafarja, kako bo potekalo razmejitveno območje v slučaju, da bodo garaže odstranjene, je

STALIŠČE

Predvidena je ureditev zelenega pasu z drevoredom. Dopušča se možnost, da bo zgrajen enotno oblikovan niz garaž z zeleno streho ali pa, da bodo na mestu obstoječih garaž urejena zunanja parkirna mesta z zasaditvijo vsaj enega drevesa na vsaka 4 parkirna mesta.

II. MNENJA IN SOGLASJA, PRIDOBLENA K PREDLOGU AKTA

Na predlog akta so bila pridobljena pozitivna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora. Ministrstvo za okolje in prostor je izdalo odločbo št. 35409-92/2007 z dne 10.8.2009 o sprejemljivosti predvidenih posegov ob upoštevanju omilitvenih ukrepov iz okoljskega poročila.

III. DOPOLNITEV AKTA OD OSNUTKA DO PREDLOGA

Na podlagi pripomb in usklajevanja z nosilci urejanja prostora je spremenjeno besedilo odloka, kar je prikazano v nadaljevanju.

Besedilo odloka je usklajeno tudi s spremembami in dopolnitvami dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 za območje Mestne občine Ljubljana (za območje Tobačne tovarne), ki je na dnevnem redu 31.seje Mestnega sveta MOL dne 28.9.2009. Pogoj za sprejem OPPN je sprejem v prejšnjem stavku navedenega gradiva.

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

Besedilo, ki je novo, je označeno **krepko**, besedilo, ki se črta, je označeno ~~prečrtano~~.

" Na podlagi 61., 74. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in **70/08-ZVO-1B**) 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~~, **krajinske** in ~~krajinsko arhitekturne~~ **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,
- ~~drugi pogoji~~ **druge pogoje** in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

~~Z OPPN se predvidi prostorska~~ **Ta odlok določa prostorsko** ureditev ~~v območju enote urejanja prostora VI-151.CU;3.OPPN in na delih območij enot urejanja VI-353.SSC.BV; urejanja VO 2/2 Tobačna, VS 2/5, 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; Postojnska ulica, VS 3/1.OPPN, MS-31.E;1.OPPN Rožna dolina, VI 2/2 FAGG, VS 2/4-2 Langusova ulica, CS 2/40 Vrtača in CS 2/45 Vrtača~~, ki vključuje odstranitev obstoječih objektov, gradnjo novih objektov, prenovu in rekonstrukcijo **obstoječih** objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin in ureditev za igro otrok, ter gradnjo, **rekonstrukcijo, prestavitve in odstranitve** 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 katastrskem načrtu	M 1:1000
3.6. 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 terena – objekt K	M 1:1000
4.4. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže — 1. faza	M 1:1000
4.5. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže — končna faza	M 1:1000
4.6. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1. kleti — I. faza	M 1:1000
4.7. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1. kleti — končna faza	M 1:1000
4.8. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti — 1. faza	M 1:1000
4.9. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti — končna faza	M 1:1000
4.10. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – 1. faza	M 1:1000
4.11. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – končna faza	M 1:1000
4.12. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – objekt K	M 1:1000
4.13. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – objekt K	M 1:1000
4.14. Značilni prerezi in pogledi	
—M 1:1000	
4.15. Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija – 1. faza	M 1:1000
nivo kleti — I. faza	M 1:1000
4.16. Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija –	
nivo kleti — končna faza	M 1:1000
4.17. Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija, intervencijske	
—poti – nivo terena — končna faza	
—M 1:1000	
4.18. Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	
—M 1:1000	
4.19. Načrt odstranitve objektov	
—M 1:1000	

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

8. izvleček iz strateškega prostorskega plana (Dolgoročni plan MOL),
9. prikaz stanja v prostoru,
10. strokovne podlage,
11. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
12. obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN,
13. okoljsko poročilo,
14. program opremljanja.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6241 v marcu 2009.

II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN se nahaja v ~~katastrski občini~~ **katastrskih občinah** Gradišče I in Gradišče II. Površina območja znaša ~~9ha46ar69~~ **ha 59 ar 6** m².

Območje OPPN obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami:

~~K.o. v katastrski občini~~ 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. v katastrski občini~~ Gradišče II

- : del 48/~~931,~~ *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/~~18,~~ **del 108/**26, ~~del 108/28,~~ del 108/29, 108/30, del 108/51, 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, 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/~~4,~~ **99/**50.

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

~~v katastrski občini~~ Gradišče I

- : 99/~~33,~~ **99/34,** 99/37, 99/28, 177/2, ~~46/2, 46/9, 47/6,~~ 171/1, 99/57, 45/2, 171/4, 171/2, 205/2-;

~~v katastrski občini~~ 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/~~931,~~ 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, dolno 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 predvidenem 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 OPPN 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

Meja območja OPPN se začne na severozahodnem delu območja v točki št. 1, ki se nahaja v območju urejanja VS 3/1 na zemljišču s parcelno številko 48/31 v katastrski občini Gradišče II, in poteka proti severovzhodu do točke št. 2, ki se nahaja na zemljišču z isto parcelno številko. V točki št. 2 meja območja OPPN spremeni smer in poteka proti jugu prek zemljišča s parcelno številko 99/4 do točke št. 3, ki se nahaja v območju urejanja VS 2/5. Od točke št. 3 meja območja OPPN poteka proti severovzhodu do točke št. 6 po območju urejanja VO 2/2 in po zemljišču s parcelno številko 99/4. V točki št. 6 meja območja OPPN spremeni smer in poteka proti severu prek zemljišča s parcelno številko 99/4 in po območju urejanja VS 3/1 do točke št. 7, ki se nahaja na zemljišču s parcelno številko 48/31. Do točke št. 8 meja območja OPPN poteka po zemljišču z isto parcelno številko v smeri severovzhoda, kjer spremeni smer in do točke št. 9 poteka proti jugu prek zemljišča s parcelno številko 99/4, ki se nahaja v območju urejanja VO 2/2. V nadaljevanju meja območja OPPN poteka proti severovzhodu po zemljišču s parcelno številko 99/4 do točke št. 11 in v nadaljevanju po severni meji zemljišča s parcelno številko 99/49 ter po severni in vzhodni meji zemljišča s parcelno številko 48/29 do točke št. 15 in po severni meji zemljišča s parcelno številko 99/50 do točke št. 16. Od točke št. 16 meja območja OPPN poteka po katastrski občini Gradišče I in po območju urejanja CS 2/40 proti jugovzhodu po zemljiščih s parcelnimi številkami 99/9, 177/3 in 177/11 do točke št. 18. V točki št. 18 meja območja OPPN spremeni smer in poteka proti jugu prek zemljišč s parcelnimi številkami 177/11, 48/16, 99/50, 48/18, 48/37, 99/37 in 99/36 do točke št. 46 in v nadaljevanju po vzhodni meji zemljišč s parcelnimi številkami 99/35 in 99/45 ter po južni meji zemljišč s parcelnimi številkami 99/45 in 99/48 do točke št. 50, ki se nahaja na južni meji zemljišča s parcelno številko 99/60. Od točke št. 50 do točke št. 59 meja območja OPPN poteka prek zemljišča s parcelno številko 99/62 in po južni meji zemljišča s parcelno številko 99/62 do točke št. 60. Med točkama št. 60 in 63 meja območja OPPN poteka prek zemljišč s parcelnimi številkami 99/57 in 99/63 ter po območju urejanja CS 2/45, od koder poteka proti jugu po zemljišču s parcelno številko 99/57 in območju urejanja VO 2/2 do točke št. 69 in v nadaljevanju po območju urejanja CS 2/45 do točke št. 78 prek zemljišč s parcelnimi številkami 99/18, 99/6, 99/57 in 45/2. V tej točki meja območja OPPN spremeni smer in poteka proti zahodu po območju urejanja VO 2/2 prek zemljišč s parcelnimi številkami 45/2, 99/57 in 99/55 še v katastrski občini Gradišče I in prek dela zemljišča s parcelno številko 190/3 in po južni meji zemljišča s parcelno številko 189/2 že v katastrski občini Gradišče II do točke št. 84. V nadaljevanju meja območja OPPN spremeni smer ter poteka proti jugu in po območju urejanja VI 2/2 do točke št. 86 prek zemljišč s parcelnimi številkami 189/7, 171/3, 168/6, 168/5, 168/2 in 168/4. Do točke št. 87 meja območja OPPN poteka proti severu, del še v območju urejanja VI 2/2 in v nadaljevanju po območju urejanja VO 2/2, prek zemljišč s parcelnimi številkami 168/4, 168/6, 171/3 in 188/8 do točke št. 87. Meja območja OPPN v nadaljevanju ponovno poteka proti zahodu prek zemljišč s parcelnimi številkami 188/8, 188/7 in 188/5 ter po južni meji zemljišč s parcelnimi številkami 188/1, 188/3, 185/17 in 185/5 do točke št. 99. V nadaljevanju meja območja OPPN poteka po območju urejanja VS 2/5 in po zemljišču s parcelno številko 185/24 do točke št. 100, kjer spremeni smer in proti jugu poteka prek zemljišč s parcelnimi številkami 185/24 in 171/3 do točke št. 101. Od te točke meja območja OPPN poteka proti zahodu do točke št. 103 po zemljišču s parcelno številko 171/3 in po območju urejanja VS 2/4-2. V točki št. 103 meja območja OPPN spremeni smer in poteka proti severu prek zemljišč s parcelnimi številkami 171/3, 108/29 in 108/51 do točke št. 104, ki se že nahaja v območju urejanja VS 2/5. Od točke št. 104 meja območja OPPN poteka proti vzhodu po južni meji zemljišč s parcelnimi številkami 108/44, 108/3, 108/55, *405, *563 in 110/4 do točke št. 112 in v nadaljevanju prek zemljišča s parcelno številko 110/4 do točke št. 114, od koder poteka proti severu po zahodni meji zemljišč s parcelnimi številkami 110/3 in 108/28 do točke št. 119, po zemljišču s parcelno številko 108/13 do točke št. 122 in v nadaljevanju znova po zahodni meji zemljišča s parcelno številko 108/28 do točke št. 132. Od točke št. 132 meja območja OPPN poteka po zemljiščih s parcelnimi številkami 108/26, 108/2 in 99/4 do izhodiščne točke št. 1, ki se nahaja v območju urejanja VS 3/1.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu.

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.2. »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu« in št. 3.4. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu«.

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 bo~~ proti mestu ~~odpiradprto~~ z glavnim trgom T1 ob ~~Tivolski~~**Bleiweisovi** cesti. Za peš navezavo osrednjega dela območja na ostale dele mesta ~~je bo~~ v nadaljevanju ~~Trga~~**trga** T1 urejen nov nivojski prehod za pešce ~~preko Tivolske~~**prek Bleiweisove** ceste, v smeri Levstikove ulice.

Ob ~~Tivolski~~**Bleiweisovi** cesti, Oražnovi ulici in ~~Novi Tobačni ulici~~**sonadzemnem delu nove Tobačne ulice** bodo urejeni obojestranski hodniki za pešce. Dostop do obeh strani obstoječe železniške postaje **bo** omogočen tudi skozi podhod pod železniško progo ~~s strani Rožne doline~~.

~~Urejena~~

Z ureditvijo podhoda pod železniško progo ~~zagotavlja~~**bo zagotovljena** peš ~~povezave~~**povezava** z Rožno dolino, ~~podhoda~~**podhodom** pod Tržaško cesto s povezavo na južno stran ~~zagotavlja nemoteno komunikacijo s povezavami~~**pa nemotena komunikacija** v smeri Mirja, Trga **Mladinskih delovnih brigad (v nadaljevanju MDB)** in ~~FGG-~~**Fakultete za gradbeništvo in geodezijo**.

Za prometno navezavo območja na obodne ceste ~~je bo~~ urejena nova Tobačna ulica vzdolž železniške proge kot dvopasovna, dvosmerna cesta z ~~obojeostranskim hodnikom za pešce in~~ navezavo na ~~Tivolsko~~**Bleiweisovo** cesto in Oražnovo ulico. **V nadzemnem delu nove Tobačne ulice bo urejen obojestranski hodnik za pešce, ki bo prek semaforiziranega križišča z Bleiweisovo cesto navezan na ulico Vrtača.**

Zaradi povečanega prometa na Oražnovi ulici ~~je bo~~ le-ta preurejena.

Za navezavo ~~na Tivolsko~~**območja na Bleiweisovo** cesto, Oražnovo ulico in Tržaško cesto ~~se urejena~~**zmogljiva****bodo obstoječa križišča preurejena v zmogljivejša** polna nivojska križišča.

Ob Tržaški cesti ~~je obstoječe obojestransko postajališče~~**sta že urejeni obojestranski postajališči** mestnega ~~prometa~~**linijskega prevoza potnikov**, ob ~~Tivolski~~**Bleiweisovi** cesti ~~je pa bosta~~ z uvedbo nove proge ~~po Tivolski~~**Bleiweisovi** cesti ~~urejeno novo obojestransko postajališče~~**urejeni novi obojestranski postajališči** mestnega ~~prometa~~**linijskega prevoza potnikov**.

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

Po celotni dolžini Tržaške ceste ~~je~~**poteka** obstoječa kolesarska steza. Ob ~~Tivolski~~**Bleiweisovi** cesti ~~je bo~~ od križišča ~~Trg~~**Trga** 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~~**Bleiweisovo** in Erjavčevo cesto. Na južni strani ~~je bo~~ za dostop do Erjavčeve ceste **urejeno** 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 **prostora** 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~~**dopuščeni** naslednji posegi:

- odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja novih objektov,
- urejanje zelenih in utrjenih površin,
- gradnja, **rekonstrukcija, predstavitev in odstranitve** 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~~**10** prostorskih enot – P1, P2, P3, C1, C2, C3, C4-a, **C4-b**, C5 in C6.

V prostorski enoti P1 ~~se bodo~~ objekti namenjeni poslovno-upravnim, bivalnim, oskrbnim, trgovskim, kulturnim, ~~vzgojno-izobraževalnim~~**vzgojnoizobraževalnim** in športno-~~rekreativnim~~ programom ter pripadajočemu parkiranju in postavitvi RTP.

V prostorski enoti P2 so obstoječi objekti pretežno namenjeni bivanju. V objektu 26 pa ~~se je~~ lahko

~~dopolnjuje~~**dopolnjeno** 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~~

V prostorskih enotah C1-, C2 in C3 se preurejeni deli je treba preurediti dele obstoječih obodnih cest, **v prostorskih enotah C4-a, C4-b in C5 sta podhodaurediti podhode** pod železniško progo in Tržaško cesto, **v prostorski enoti C6 pa je načrtovana** nova Tobačna ulica, ki **bo** deloma ~~peteka~~**potekala** pod nivojem terena in ~~omegoča~~**omogočala** dostope v garažni del objektov.

PROSTORSKA ENOTA P1

NOVI OBJEKTI

~~Podstavki~~**Objekti** 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

12302 Sejemске dvorane, razstavišče

12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti ~~(: le tiste, ki jih je glede na vplive na okolje možno~~**omogoče** 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: **le telovadnice, fitnes, igrišča za squash**

127 Druge nestanovanjske stavbe

~~1272~~**12721** Stavbe za opravljanje verskih obredov: **le kapela, molilnica**

124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij

1242 12420 Garažne stavbe

V pritličnih etažah umestitev stanovanj ni dovoljena.

V objektih F in G je poleg naštetega ~~dopustna~~**dopuščena** tudi **dejavnost** 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev.

V celotni kletni etaži je ~~dopustna~~**dopuščena** namembnost parkiranja, skladiščenja, **shramb za stanovanja** in površine servisnih in tehničnih prostorov, ~~dopustna~~**dopuščena** 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~~**dopuščene** 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
12302 Sejemske dvorane, razstavišča
 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti ~~(: le tiste,~~ ki jih je glede na vplive na okolje ~~možno~~
~~moogoče~~ umestiti v območja mešane rabe).
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena:
 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
 12620 Muzeji in knjižnice;
 12650 Športne dvorane: **le telovadnice, fitnes, igrišča za squash**
- 127 Druge nestanovanjske stavbe
 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov: **le kapela, molilnica**

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 ~~(: le tiste,~~ ki jih je glede na vplive na okolje
~~možno~~**moogoče** 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: **le telovadnice, fitnes, igrišča za squash**
- 127 Druge nestanovanjske stavbe
 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov: **le kapela, molilnica**
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij
 1242 12420 Garažne stavbe

Objekt K ~~sebo~~ funkcionalno ~~navezuje~~**navezan** na ~~obstoječ~~**obstoječi** objekt 27.

OBSTOJEČI OBJEKTI

Objekti 27, 2, 5, 6, 9A, **9B, 17, 23, 24** in **9B**

25

V ohranjene **prenovljene** objekte, ~~ki bodo prenovljeni, se umešča~~**umeščene** predvsem kulturne in upravne dejavnosti. **Enako velja za objekt 1 do izgradnje objekta H. Lokacija Tobačnega muzeja mora biti v enem izmed objektov kulturne dediščine.**

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 ~~(: le tiste~~, ki jih je glede na vplive na okolje

~~možne~~ **mogoče** 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: le telovadnice, fitness, igrišča za squash

127 Druge nestanovanjske stavbe

12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov: **le kapela, molilnica**

PROSTORSKA ENOTA P2

Dopustne dejavnosti so:

112 Večstanovanjske stavbe

1122 Tri- in večstanovanjske stavbe

Pogojno so **ob upoštevanju tudi drugih pogojev tega odloka** v objektu 26 ~~dopustne~~ **dopuščene** tudi dejavnosti za zadovoljevanje vsakdanjih potreb lokalnih prebivalcev območja:

12301 Trgovske stavbe ali lokali ~~(do 450m²)~~

450 m²

12304 Stavbe ~~oz~~ **ziroma** lokali za druge storitvene dejavnosti: le poslovne in obrtne dejavnosti

~~—do 150~~ **150 m²**

12112 Gostilne ~~(do 250m²)~~ **250 m²**; bifeji, točilnice, bari ~~(do 30m²)~~ **30 m²**

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~~ **bo zgrajen nov objekt, ki bo namenjen** oskrbi z električno energijo ~~ziroma 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 217 in 27-2~~ ter v osrednjem delu območja ~~objekt objekti 5, 6, 9A in 9B.~~

, za objekt št. 27 pa je dopuščena izvedba integralne rekonstrukcije. V severnem delu P1 je predvidena odstranitev obstoječih objektov (stanovanjskih ~~objektov~~, in poslovnih objektov, skladišč, delavnic, vratarne in prizidav). Na pridobljenem prostoru je ~~zasnovano deset~~ **zasnovanih sedem** novih objektov ~~(stolpnice) na sedmih podstavkih.~~

. Vzhodno od **objekta 27 vzdolžno ob Bleiweisovi cesti je zasnovan objekt K, ki je s podstavkom povezan z objektom 27 v nivoju kleti, pritličja, nadstropja in/ali mansarde objekta 27. Pod novo predvidenimi nadzemnimi objekti in ob njih so v štirih podzemnih etažah načrtovana parkirišča s pomožnimi prostori. Vzhodno od ohranjenih** obstoječih objektov 5 in 6, ~~ki se ohranita, je ob Tivolski~~ **bo ob Bleiweisovi** cesti urejen trg T1.

Med ~~objektom objekti~~ 9A, 9B in 17 ~~je bo~~ pod nivojem notranjega trga T2 **zgrajen večnamenski objekt z gledališko in večnamensko dvorano pravokotne oblike**. V smeri sever—jug ~~je bo~~ vzpostavljena osrednja peš—pot, ki ~~omogoča bo omogočala~~ navezavo in vključitev območja v širši mestni prostor.

~~Severno~~ V prostoru severno od objektov in med ~~objekti in~~ železnico je **urejena načrtovana nova ulica C6, ki poteka bo delno potekala** pod nivojem terena. Na vzhodni strani ~~se navezuje na Tivolske bo~~ **navezana na Bleiweisovo** cesto C1, na zahodni strani pa na Oražnovo ulico C2. Na nivoju terena nad novo ulico ~~je bo~~ urejena odprta javna površina – trg T3.

~~Ob~~Obstoječi garažni niz ob meji ~~prostorskih enot~~ med P1 in P2 ~~je na mestu odstranjenega niza pritličnih garaž~~ (z oznako ~~gradbenih parcel zemljišč za gradnjo~~ Z7 in Z8) **bo odstranjen. Na tem mestu bo urejen zelen zeleni pas z drevoredom**, **dopuščena pa je tudi možnost gradnje nadomestnega enotno oblikovanega niza garaž z zeleno streho ali ureditve zunanjih parkirnih mest z zasaditvijo vsaj enega drevesa na štiri parkirna mesta.**

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

V prostorski enoti P3 je na mestu odstranjene TP zasnovana RTP – transformatorski del, ki ~~je bo~~ pod ~~Tivolske~~**Bleiweisovo** cesto ~~povezan z povezana z~~ RTP – stikališčni del v P1.

PROSTORSKA ENOTA P1

Parter v območju je namenjen ~~zasebnim skupnim~~ površinam **novih objektov** in površinam v javni rabi. V vsem območju ~~se bodo~~ odprti prostori, ~~predvsem na stičiščih več različnih rab~~, za zagotovitev prostorov za srečevanje in druženje.

, predvsem na stičiščih več različnih rab. Zunanje površine okoli novih objektov ~~se bodo~~ organizirane kot heterogeni odprti prostori različnih meril, programov in ~~karakterjev značajev~~ ter ~~se povezujejo bo~~ **povezane** v mrežo z obstoječimi.

V območju so ~~urejeni načrtovani~~ trije večji odprti prostori:

- T1 »Tobačni trg« je ob ~~Tivolski~~**Bleiweisovi** cesti, ob kateri ~~je bo~~ zeleni pas –na klančini zasajen z drevjem, tlakovani del pa ~~je bo~~ 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 bo povezovalo~~ trg s kletnim kulturnim in spremljevalnim programom.
- T3 –je –na severni strani območja ob železnici. –Na vzhodni strani ~~se bodo~~ urejeni dostopi do železniškega postajališča. Ob železnici ~~je bo~~ zasajen drevored.

Neposredno na ~~Zahodni~~ strani obstoječih objektov 27, 5 in 6 ter med novima objektoma E in F ~~se vzpostavi bo~~ **urejena** peš povezava ~~S sever-jug~~, ki se ~~izteka bo iztekala~~ na južni strani v podhod pod Tržaško cesto, na severni strani pa ~~se izteka~~ v podhod pod železniško progno.

Objekti v prostorski enoti P1 ~~se so~~ lahko med seboj ~~povezujejo povezani~~ z nadzemnimi komunikacijami v 1. nadstropju na treh lokacijah (povezava B—C, D—E in C—9B), ~~minimalna najmanjša~~ svetla višina premostitve od urejenega terena je 3,5m5 m. **Nadzemska komunikacija med objektoma C in 9B je dopuščena le izjemoma, če so potrebne funkcionalne povezave obeh objektov zaradi sorodne rabe obeh objektov.**

Vsi novi objekti v prostorski enoti ~~se bodo~~ v podzemnem delu povezani s skupnimi kletnimi etažami.

V območju je obvezna ureditev **otroškega** vrta ~~za otrokez vsaj štirimi oddelki~~. Vrtec ~~je lahko bo~~ umeščen v ~~nove oziroma obstoječe~~**obstoječi** ustrezno ~~preurejene objekte~~. **Potrebno je zagotoviti preurejeni objekt št. 2. Zagotoviti je treba** najmanj 1250 m² ~~vseh površin, od tega 750 m2 sklenjenih~~ zunanjih površin.

NOVI OBJEKTI

~~Podstavki~~**Objekti** 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 bo~~ **umeščenih sedem** objektov ~~— stolpnice različnih višin. Imajo s »podstavki« in desetimi različno visokimi stolpnicami s~~ pravokotno tlorisno obliko.

Stolpnice se ~~dvigujejo bodo dvigovale~~ iz sedmih dvoetažnih »podstavkov«, ~~ki se~~ nepravilne večkotne tlorisne oblike in različnih velikosti. ~~Naklon streh podestov poteka~~**Strehe »podstavkov« morajo biti** v ~~diagonalni naklonu~~, smeri ~~orisanega pravokotnika in je označen v so~~ **razvidne iz** grafičnih ~~podlagah~~.

načrtov. Na strehah »podstavkov« ~~se bodo~~ ureditve za igro otrok, ozelenitve in druge ureditve, namenjene prostemu času in druženju stanovalcev.

Objekt H

~~Večnamenski~~**Pod notranjim trgom T2 bo umeščen večnamenski** prostor pravokotnih oblik ~~pod notranjim trgom~~

~~T2 se, ki bo~~ lahko ~~povezuje~~**povezan** s kletjo ~~objekta~~**objektov** 9A in 9B in trgom T2 nad objektom.

Objekt K

V jugovzhodnem delu prostorske enote P1 ~~jebo~~ **umeščen** objekt pravokotne tlorisne oblike, ~~ki je~~ sestavljen iz dveh delov. Nižji in širši del objekta oz. ~~iroma~~ »podstavek« ~~se lahko povezuje~~**bo povezan** z obstoječim objektom 27 v novo celoto ~~z etažo nad pasajo~~. Višji del nad podstavkom je načrtovan kot ožji del stavbe oz. ~~iroma~~ »lamela« ~~ob Tivolski~~**Bleiweisovi** 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 in bodo ohranjeni~~ v osnovnem tlorisnem ~~in višinskem~~ gabaritu. Lahko ~~se rekonstruirajo in prenovijo~~**so rekonstruirani in prenovljeni** glede na namembnost objekta ~~z upoštevanjem zatečenega~~**v smislu vzpostavitve stanja in kulturnovarstvenih smernic v konservatorskem programu v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji, ki jih je izdal Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Ljubljana**. Sekundarne prizidke oziroma že degradirane dele varovanih objektov dediščine je ~~dopustno~~**treba odstraniti oziroma** preoblikovati ~~oziroma odstraniti~~**v skladu z idejnim projektom celostne zunanje ureditve območja**.

Višinski gabarit ~~se ohranja, možni so poudarki oziroma je prepoznavnost objekta dopustno spreminjati pod pogoji ZVKDS~~**bo ohranjen, mogoče so funkcionalne posodobitve objektov v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji in kulturnovarstvenim soglasjem Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije**. Za osvetlitev podstrešnih prostorov ~~se so~~ lahko ~~uporabljajo~~**uporabljeni** strešni elementi, poenoteni za celotno območje.

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

Hall objekta ~~9A in 9B~~ ~~omegoča~~**bo omogočal** prehajanje pešcev skozi objekt iz notranjega trga T2 v polje stanovanjskih stolpnih v zaledju.

~~Izraba mansarde objekta~~

Mansardi objektov 9A in 9B je dopustna dopuščeno uporabiti za poslovno namembnost in ateljeje (umetnikov delovni prostor z možnostjo bivanja) in podobno rabo, ~~pod pogojem da če~~ je ~~le-ta~~ prilagojena ~~njenim~~**njim** lastnostim in ne ogroža konstrukcije strehe. **Mansarde objektov 2, 5 in 6 je dopuščeno uporabiti v skladu z dopustno namembnostjo objektov, če je le-ta prilagojena njihovim** lastnostim in ne ogroža konstrukcije strehe.

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

Objekt 1

Med objektoma 17 in 9AB bo ohranjen obstoječi objekt 1. Lahko je prenovljen glede na dopustno namembnost objekta. Mansardo objekta je dopuščeno uporabiti v skladu z dopustno namembnostjo objekta, če je le-ta prilagojena njenim lastnostim in ne ogroža konstrukcije strehe.

Ob zgraditvi objekta H je dopuščena odstranitev objekta 1.

Objekt 27

~~Ob objektu K se nahaja~~**Obstoječi** objekt 27, ~~ki se lahko povezuje z objektom K bo s~~ »podstavkom« ~~objekta K povezan~~ v novo celoto in ~~je bo~~ z njim lahko programsko povezan.

Povezava je ~~možna~~**mogoča** v delu objekta (klet ~~ipd.~~ ~~oziroma~~, pritličje, nadstropje in/ali mansarda) na način, ki bo vizualno ohranil prvotno paviljonsko zasnovo kompleksa.

Dopuščena je izvedba integralne rekonstrukcije objekta (delna odstranitev in nadomestitev objekta) pod pogoji pristojnega organa za področje varstva kulturne dediščine.

Objekti 17, 23, 24, in 25 so ~~obstoječi~~ objekti, ~~ki se ohranijo~~ kulturne dediščine, ki bodo ohranjeni. Dovoljena so vzdrževalna dela in rekonstrukcije. Mansardo objekta 17 je dopuščeno uporabiti za poslovno namembnost in ateljeje (umetnikov delovni prostor z možnostjo bivanja) in podobno rabo, če je le-ta prilagojena njenim lastnostim in ne ogroža lesene konstrukcije strehe, mansarde objektov 23, 24 in 25 pa je dopuščeno uporabiti v skladu z dopustno namembnostjo objektov, če je le-ta prilagojena njihovim lastnostim in ne ogroža lesene konstrukcije ostrešja. Na objektih bodo skladno s kulturnovarstvenimi pogoji odstranjeni vsi sekundarno izvedeni prizidki oziroma bodo le-ti funkcionalno posodobljeni s sodobnimi arhitekturnimi pristopi. Za vse posege v objekte je treba upoštevati kulturnovarstvene pogoje in pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

PROSTORSKA ENOTA P2

Objekti 26, 31, 32, 33, 34 in 35 so obstoječi objekti, ki ~~se ohranijo~~ **bodo ohranjeni**. Dovoljena so vzdrževalna dela in rekonstrukcije. Objekt 26 je objekt kulturne dediščine, zato je za vse posege v njegovo konstrukcijo, zunanjščino in skupne prostore treba upoštevati kulturnovarstvene pogoje in pridobiti kulturnovarstveno soglasje. Mansardo je dopuščeno uporabiti v skladu z dopustno namembnostjo objekta, če je le-ta prilagojena njenim lastnostim in ne ogroža lesene konstrukcije ostrešja.

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

PROSTORSKA ENOTA P3

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

PROSTORSKA ENOTA C1

V prostorski enoti C1 je ~~Tivolska~~ **Bleiweisova** cesta. ~~Ohranja se~~ **Ohranjena bo** v obstoječi trasi, na obeh straneh ~~je bosta urejena~~ hodnik za pešce in kolesarska steza, za križiščem s Tobačno ulico ~~bosta~~ urejeni avtobusni postajališči.

PROSTORSKA ENOTA C2

V prostorski enoti C2 je Oražnova ulica. ~~Ohranja se~~ **Ohranjena bo** v obstoječi trasi, na obeh straneh ~~sta bosta urejena~~ hodnik za pešce in kolesarska steza. Na vzhodni strani ~~je bo~~ 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 bo~~ na celotni dolžini ~~urejen~~ **zasajen** dreved.

PROSTORSKA ENOTA C3

V prostorski enoti C3 je del Tržaške ceste. Na Tržaški cesti ~~je bo~~ v križišču z Oražnovo ulico ~~in~~ C2 urejen pas za ~~levo zavijalec~~ **levo zavijanje** na Oražnovo ulico.

~~PROSTORSKA ENOTA~~ PROSTORSKI ENOTI C4-a IN C4-b

V prostorski enoti C4 ~~je peš podhod~~ **a bo** pod železniško progo **urejen podhod za pešce**. Dostop do podhoda ~~je bo~~ urejen z nivoja terena ~~in~~ trga T3 v nadaljevanju osrednje peš **poti**. Skozi podhod ~~je bo~~ urejen dostop do železniških postajališč in **do** Ceste v Rožno dolino. **V prostorski enoti C4-b poteka v nadaljevanju Oražnove ulice proti severu podhod pod železniško progo za pešce in kolesarje, podhod bo preurejen.**

PROSTORSKA ENOTA C5

V prostorski enoti C5 ~~je peš~~ **bo urejen** podhod **za pešce** pod Tržaško cesto. Dostop do podhoda ~~je bo~~ urejen v nadaljevanju osrednje peš **poti**.

PROSTORSKA ENOTA C6

V prostorski enoti C6 ~~je bo~~ urejena nova **Tobačna** ulica ~~oz. cestna povezava, ki bo deloma potekala~~ pod nivojem terena. Pred križiščema z Oražnovo ulico in ~~Tivolske~~ **Bleiweisovo** cesto ~~se bo~~ na nivo terena ~~dvigne~~ **preko dvignjena** prek klančin. Na sredinskem, nadkritem delu ~~je bo~~ urejen trg T3. Med novo Tobačno ulico in železnico ~~je bo~~ urejen zeleni pas.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena ~~1.~~ **1.** faza«, št. 4.2. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena ~~končna faza~~«, št. 4.3. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo ~~terena~~ **terena – objekt K**«, št. 4.4. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – ~~1.~~ **1.** faza«, št. 4.4. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – končna faza«, št. 4.5. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo ~~1. kleti~~ **1.** faza«, št. 4.6. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo ~~1. kleti~~ **četrte etaže** – končna faza«, št. 4.6. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo ~~2. kleti~~ **1.** faza«, št. 4.7. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo ~~2–4.~~ **4.** kleti ~~končna faza~~«, št. 4.8. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo ~~2–1., 3. in 4. kleti~~ **1.** faza«, št. 4.9. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo ~~1., 3. in 4. kleti~~ **končna faza**«, št. 4.10. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo ~~2. kleti~~ **objekt K**« in št. 4.11.

»Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – objekt K«.

11. člen
(postavitev enostavnih objektov)

V območju OPPN je ~~dovoljena postavitev enostavnih objektov~~ **dovoljeno postaviti naslednje enostavne objekte:**

~~Začasnih objektov namenjenih~~

– **začasne objekte, namenjene** sezonski turistični ponudbi, in ~~objektov namenjenih~~ **objekte, namenjene** prireditvam:

- ~~sezonski~~ gostinski vrtovi brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij in ograj **ter talnih podestov**,
- ~~prodajni ali reklamni kioski~~ **v času prireditev**;

~~Spominska~~ **spominska** obeležja:

- kip oziroma spomenik,
- spominska plošča;

~~Urbana oprema:~~

~~urbana oprema,~~

– **urbano in mikro urbano opremo :**

- oprema za kontrolo dostopa (dvižne rampe, količki ...),
- ~~skulpture ali druge prostorske~~ **inštalacije**,
- ~~vodni motivi~~,
- **površine za oglaševanje (npr. plakadni stebri, samostojne table ipd.), ki jih je treba umestiti na sprejemljive mikrolokacije v skladu z rabo, predvideno ureditvijo in drugimi predpisi,**
- **enotno oblikovan usmerjevalni sistem, namenjen pešcem (table ipd.),**
- **drogovi za zastave (npr. pred institucijami oziroma v sklopu javnih površin),**
- **stojala za kolesa (pokrita in nepokrita).**

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

~~Urbana~~ **Mikro urbana** oprema mora biti **unikatna oblikovana enotno** za celo območje in je zanj ~~potrebno~~ **treba** izdelati načrt. ~~Urbana~~ **Mikro urbana** oprema mora vključevati tudi elemente ~~tehnične~~ **tehniške** dediščine, ki so del objektov, predvidenih za odstranitev.

Postavitev mora upoštevati zahteve intervencije. ~~Urbana oprema~~ **Enostavni objekti** ne ~~smesmejo~~ **biti postavljeni** na intervencijskih površinah.

12. člen
(pogoji za oblikovanje objektov)

NOVI OBJEKTI

Oblikovni princip, ~~ter~~ izbor materialov in barv ~~mora~~ **morata** biti za vse objekte in ureditve v prostorski enoti P1 usklajen ~~a~~.

Fasade objektov morajo biti zasnovane ~~sodobno~~, s ~~kvalitetnimi~~ **kakovostnimi** in trajnimi materiali. Strehe so lahko ravne ali pod blagim naklonom, v terasem delu pohodne. Ograje balkonov in pergol morajo biti ~~enotno~~ oblikovane **enotno**. Izvedba vseh sistemov odvodnjavanja meteoritnih voda (odtočne cevi) pri novogradnjah ni dovoljena **vidno** na fasadah objektov. ~~Nestanovanjski deli~~ **Ovoji** fasad ~~nestanovanjskih delov~~ pritličij in prvih nadstropij (»podstavkov«) stolpnice ~~in~~ **ter** povezovalni mostovi med objekti morajo biti transparentni, **vendar v taki meri, da izpolnjujejo zakonska določila o učinkoviti rabi energije**. Ograja na strehi »podstavkov« mora biti umaknjena od roba objekta navznoter za ~~minimalno~~ **najmanj** 2 m.

Dimenzije in druge karakteristike izveskov na fasadi za potrebe označevanja objektov in programov morajo biti dimenzijsko določene v odnosu do pešca in oblikovane enotno. Projektant določi velikost in lokacije v fazi izdelave projektne dokumentacije.

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.~~

~~Druge oblikovne celote 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 Kompleksa Tobačne tovarne mora ohraniti ritem fasadnih odprtín z značilnim stavbnim pohištvo. Naklon strošine in tip prvotne kritine stroh 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.~~

»Podstavek« objekta K mora imeti fasado oblikovano z enotnim materialom. V povezavi z objektom 27 mora tvoriti oblikovno celoto. Južni in severni gabarit povezovalnega dela morata biti odmaknjena od gabarita objekta 27 vsaj 4 m v notranjost. Pri vzpostavitvi povezave je treba ohraniti paviljonsko zasnovo kompleksa.

Pri objektu 27 gre za integralno rekonstrukcijo. Za poseg je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

Drugo oblikovno celoto tvorijo nadstropja (od kote tlaka 1. nadstropja do venca objekta). Ovoj fasade nadstropij mora biti v največji meri transparenten z izjemami, kot so tehnični elementi za prezračevanje, pridobivanje sončne energije ali svetlobni znaki z enotnim principom aplikacije sporočila, vendar v taki meri, da izpolnjuje zakonska določila o učinkoviti rabi energije.

OBSTOJEČI OBJEKTI

Pri prenovi obstoječih varovanih objektov kompleksa Tobačne tovarne je treba ohraniti videz zunanjščine, v notranjščini pa v čim večji možni meri izkoristiti podporno stebrno konstrukcijo. Vsaj v delu posameznih objektov je treba ohraniti razsežnost dvoranskih prostorov in prikazati posamezne konstrukcijske elemente (litoželezni stebri, kamnite konzole, odprta ostrešja in zidani podporniki).

Za vse posege v objekte je treba upoštevati kulturnovarstvene pogoje in pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

13. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Za ureditev zunanjih površin je treba pripraviti idejni projekt za celostno ureditev zunanjih površin, ki bo izhodišče za izvajanje ureditev. Pri oblikovanju mikro urbane opreme je treba uporabiti ovrednotene arhitekturne elemente odstranjenih objektov kulturne dediščine. Osrednje pešpoti, ploščadi in klančine ~~morajo biti urejene kot~~ tlakovane ~~in površine~~, opremljene z osnovno ~~mikro~~ urbano opremo in ~~se~~ primerno osvetljene. Parkovne površine ~~so zasajene~~ **je treba zasaditi z drevesi in grmovnicami. Počivališča, ureditve za igro otrok in elementi ~~mikro~~ urbane opreme morajo biti oblikovno usklajeni. Raščen teren ~~je mora biti~~ zasajen z visoko drevesno vegetacijo. V pasu med železnico in tlakovano ploščadjo je ~~zasajen~~ **treba zasaditi** drevored, ~~prav tako med obstoječimi stanovanjskimi objekti ob Oražnovi ulici in tlakovano ploščadjo. Na mestu odstranjenega garažnega niza je treba urediti zeleni pas z drevoredom oziroma na vsaka štiri parkirna mesta zasaditi drevo. V primeru, da bo zgrajen nadomestni enotno oblikovan niz garaž, mora biti streha garaž urejena kot zelena površina.~~**

Elementi **zunanje ureditve (v nadaljevanju: ZU)** »Tobačni trg« – T1:

- ~~pas fiksne mikro urbane opreme vsebuje klopi, ki so lahko lesene, betonske, kamnite ali kovinske (črna iz nerjavnega jekla ali siva izvedba)~~ **v črni oziroma temni izvedbi**, in svetilke na ~~visokih drogovi, min. višine visokih najmanj 5,00 m,~~
- ~~pas za prireditve vsebuje v tlaku izpisan napis »TOBAČNA«,~~
- ~~zeleni pas vsebuje pas je urejen v naklonu z gosto od ceste proti trgu z 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,~~
- ~~površina nad objektom H je urejena kot tlakovana površina, opremljena z urbano opremo,~~
- ~~stojala za kolesa so v celoti kovinska: iz nerjavnega jekla ali črne oz sive izvedbe v črni oziroma temni izvedbi, obdelava je enotna,~~
- ~~zeleni pas vsebuje pas z gosto je urejen z zasaditvijo visoko debelih dreves proti objektu 17 in je prehodni z urejenimi potmi.~~

Do zgraditve objekta H je treba okoli objekta 1 urediti tlakovano površino z mikro urbano opremo, dopuščena je postavitev prostorskih instalacij.

Elementi ZU trga ob železnici — T3:

- pas fiksne **mikro** 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 nerjavnega** jekla ali **črne oz. temne izvedbe v črni oziroma temni izvedbi**, obdelava je enotna.

Ostali Drugi elementi ZU prostorske enote P1 so:

- ~~zeleni otoki so krožne oblike, s premeri otokov so od 7,00 m, 10 m, 14 m in do 15,00 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). Pod klopjo je vir svetlobe. Zemljina je od roba~~ klopi konično dvignjena nad koto terena ~~zanajmanj 1,00 m~~, znotraj oboda ~~je zasajena sta zasajeni~~ 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. iroma z minimalnim roborobnikom do 0,60 m nad koto tlaka (do 60 cm),~~
- ~~vrtovi gostinskih lokalov so širine široki do 4,00 m,~~
- ~~stojala za skuterje in kolesa so v celoti kovinska: iz nerjavečega nerjavnega jekla ali črne oz. sive izvedbe, obdelava je enotna v črni oziroma temni izvedbi.~~

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

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

- ~~koši za smeti so kovinski v črni barvi oz. iroma temno sivih odtenkih,~~
- ~~svetilke so lahko integrirane v fasado objektov ali so lahko na drogovi maksimalne višine 3, visokih največ 3,00 m,~~
- ~~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« **A, B, C, D, E, F IN G** so zelene funkcionalne površine **objektov**, intenzivno zazelenjene s travo, grmičevjem in z visokodebelnim drevjem ~~višine do, visokim okoli 7 m. Minimalna, 0,00 m. Najmanjša~~ debelina zemljine je ~~50-60, 40 m~~. Na mestih, kjer so visokodebelna drevesa — **pri »podstavkih« B, D, F in G, mora biti najmanj dve gručena skupina vsaj petih dreves** na eno streho — ~~naj, pri ostalih najmanj dve skupini z vsaj petimi drevesi na eno streho~~ — se zagotovi debelina zemljine ~~min. najmanj 1,00 m~~.

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

Na območju P1 je treba zagotoviti najmanj 15 m² zelenih, igralnih in športnih površin na stanovanje.

Za potrebe vrtca je treba zagotoviti ~~750 m² zunanjih površin urejenih zunanje površine, urejene~~ v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. **Za vrtec v objektu št. 2 je dopuščeno ob objektu št. 2 za program vrtca urediti osem mest za dovoz otrok in dostavo.**

14. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti

PROSTORSKA ENOTA P1

NOVI OBJEKTI

- ~~Objekt »Podstavki« so nepravilne oblike v okviru naslednjih dimenzij:~~
- **»podstavek« objekta A pritičje + 1 nadstropje:: 45,10 x 65,60 m,**
- **Objekt B pritičje + 1 nadstropje: »podstavek« objekta B: 45,10 x 41,60 m**
- **Objekt »podstavek« objekta C pritičje + 1 nadstropje:: 45,10 x 73,60 m**
- **Objekt »podstavek« objekta D pritičje + 1 nadstropje:: 45,10 x 37,60 m**
- **Objekt »podstavek« objekta E pritičje + 1 nadstropje:: 45,10 x 73,60 m**
- **Objekt »podstavek« objekta F pritičje + 1 nadstropje:: 42,70 x 45,60 m**
- **Objekt »podstavek« objekta G pritičje + 1 nadstropje:: 45,10 x 49,60 m**

Stolpnice 1A, 2A, 3B, 4C, 5C, 6D, 7E, 8E, 9F in 10G: 18, ~~40-50~~ x 25, ~~20-60~~ m

Objekt H: ~~70: 68,00~~ x 32,00 m

Objekt K

- dolžina objekta ~~podstavka in~~ lamele je 57,00 m, **dolžina povezovalnega dela največ 49,00 m**

- širina »podstavka skupaj z objektom 27« je podana z obvezno vzhodno gradbeno linijo objekta **28,55 m**
- širina lamele: 16,00 m

Tlorisni gabariti objektov stolpnice ter objektov H in K določajo osnovno zunanjo linijo fasade.

OBSTOJEČI OBJEKTI

Objekt 2:	57,00 x 15,25 m
Objekt 5:	36,20 x 15,10 m
Objekt 6:	36,50 x 15,10 m
Objekt 9A in 9B:	113,75 x 56,95 m
Objekt 27:	57,00 x 15,25 m
Objekt 17:	114,10 x 57,20 m
Objekt 23:	39,10 x 14,60 m
Objekt 24:	18,10 x 11,60 m
Objekt 25:	15,30 x 11,60 m

PROSTORSKA ENOTA P3

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

Tlorisni gabariti so razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – 1. faza«, št. 4.2. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – končna faza«, št. 4.3. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena – objekt K«, št. 4.4. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – 1. faza«, št. 4.5. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – končna faza«, št. 4.6. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – 1. faza«, št. 4.7. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – končna faza«, št. 4.8. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – 1. faza«, št. 4.9. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – končna faza«, št. 4.10. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – objekt K«, št. 4.11. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – objekt K«.

2. Višinski gabariti

Idejna višinska regulacija

Zunanjo ureditev je treba prilagoditi terenu in višinskim potekom obodnih cest. Višinska kota pritličja objekta K je prilagojena nivoju Bleiweisove ceste in objektu 27 (296,90 m. n. v.).

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

Izhodiščna višina terena za postavitve novih objektov v prostorski enoti P1 je 296,40 m. n. v.

Največja višina objektov je podana glede na izhodiščno višino terena.

Višinske kote terena so razvidne iz grafičnih kart 4.13. »Prometno-tehnična situacija, višinska regulacija – 1. faza« in 4.14. »Prometno-tehnična situacija, višinska regulacija – končna faza«.

PROSTORSKA ENOTA P1

NOVI OBJEKTI

Na območju gradnje novih objektov, razen v območju objekta H, je dopustna gradnja največ štirih kletnih etaž.

Objekt A:		
– največja etažnost »podstavka« A-4K+«:	P+1	
– višina: »podstavka«:		9,5 – 50–
12,550 m		
– največja etažnost stolpnice 1A-4K+ s »podstavkom«:	P+15+tehnični objekti	
– max. višina objekta: največja skupna višina stolpnice 1A s »podstavkom«:		55,00 m
– največja etažnost stolpnice 2A-4K+ s »podstavkom«:	P+13+tehnični objekti	
– max. največja skupna višina objekta: stolpnice 2A s »podstavkom«:		49,00 m
Objekt B:		
– največja etažnost »podstavka« B-4K+«:	P+1	
– višina: 9,5 – 12,5 m »podstavka«:		
9,50–12,50 m		
– največja etažnost stolpnice 3B-4K+ s »podstavkom«:	P+15+tehnični objekti	

- ~~_____ največja skupna~~ višina objekta: ~~_____ stolpnice 3B s »podstavkom«:~~ 55,00 m₇
- Objekt C: ~~_____ etažnost »podstavka«~~ ~~4K+P+1~~
 - ~~_____ višina:~~ ~~9,5 – 12,5 m₇~~
 - ~~_____ največja etažnost »podstavka«:~~ ~~P+1~~
 - ~~_____ višina »podstavka«:~~ ~~9,50 – 12,50 m~~
 - ~~_____ največja etažnost stolpnice 4C:~~ ~~4K+ s »podstavkom«:~~ ~~P+17+tehnični objekti~~
 - ~~_____ največja skupna~~ višina objekta: ~~_____ stolpnice 4C s »podstavkom«:~~ 61,00 m₇
 - ~~_____ največja etažnost stolpnice 5C:~~ ~~4K+ s »podstavkom«:~~ ~~P+19+tehnični objekti~~
 - ~~_____ največja skupna~~ višina objekta: ~~_____ stolpnice 5C s »podstavkom«:~~ 67,00 m₇
- Objekt D: ~~_____ etažnost~~ ~~_____ »podstavka«~~ ~~4K+P+1~~
 - ~~_____ višina:~~ ~~9,5 – 12,5 m₇~~
 - ~~_____ največja etažnost »podstavka«:~~ ~~P+1~~
 - ~~_____ višina »podstavka«:~~ ~~9,50–12,50 m~~
 - ~~_____ največja etažnost stolpnice 6D:~~ ~~4K+ s »podstavkom«:~~ ~~P+18+tehnični objekti~~
 - ~~_____ max.največja skupna~~ višina objekta: ~~_____ stolpnice 6D s »podstavkom«:~~ 64,00 m₇
- Objekt E: ~~_____ »podstavka«~~ ~~_____ »podstavka«:~~ ~~P+1~~
 - ~~_____ največja etažnost »podstavka«:~~ ~~4K+«:~~ ~~P+1~~
 - ~~_____ višina:~~ ~~_____ »podstavka«:~~ ~~9,5 – 50–~~
 - ~~_____ 12,550 m₇~~
 - ~~_____ največja etažnost stolpnice 7E:~~ ~~4K+ s »podstavkom«:~~ ~~P+20+tehnični objekti~~
 - ~~_____ max.največja skupna~~ višina objekta: ~~_____ stolpnice 7E s »podstavkom«:~~ 70,00 m₇
 - ~~_____ največja etažnost stolpnice 8E:~~ ~~4K+ s »podstavkom«:~~ ~~P+16+tehnični objekti~~
 - ~~_____ max.največja skupna~~ višina objekta: ~~_____ stolpnice 8E s »podstavkom«:~~ 58,00 m₇
- Objekt F: ~~_____ »podstavka«~~ ~~_____ »podstavka«:~~ ~~P+1~~
 - ~~_____ največja etažnost »podstavka«:~~ ~~4K+«:~~ ~~P+1~~
 - ~~_____ višina:~~ ~~_____ »podstavka«:~~ ~~9,5 – 50–~~
 - ~~_____ 12,550 m₇~~
 - ~~_____ največja etažnost stolpnice 9F:~~ ~~4K+ s »podstavkom«:~~ ~~P+20+tehnični objekti~~
 - ~~_____ max.največja skupna~~ višina objekta: ~~_____ stolpnice 9F s »podstavkom«:~~ 70,00 m₇
- Objekt G: ~~_____ »podstavka«~~ ~~_____ »podstavka«:~~ ~~P+1~~
 - ~~_____ največja etažnost »podstavka«:~~ ~~4K+«:~~ ~~P+1~~
 - ~~_____ višina:~~ ~~_____ »podstavka«:~~ ~~9,5 – 50–~~
 - ~~_____ 12,550 m₇~~
 - ~~_____ največja etažnost stolpnice 10G:~~ ~~4K+ s »podstavkom«:~~ ~~P+18+tehnični objekti~~
 - ~~_____ max.največja skupna~~ višina objekta: ~~_____ stolpnice 10G s »podstavkom«:~~ 64,00 m₇
- Objekt H: ~~_____ etažnost~~ ~~_____ 1K~~
- Objekt K: ~~_____ »podstavka«~~ ~~_____ »podstavka«:~~ ~~P+16+tehnični objekti~~
 - ~~_____ največja etažnost:~~ ~~P+mezanin+1516+tehnični objekti~~
 - ~~_____ Etažna~~ višina »podstavka« (pritličja in mezanina) ~~se mora prilagoditi~~
 - ~~_____ biti prilagojena~~ višini obstoječega objekta 27:
 - ~~_____ pritličje~~ ~~5~~ ~~4,50 m~~
 - ~~_____ mezanin-~~ ~~3,560 m~~
 - ~~_____ skupna etažna~~ višina »podstavka« ~~max. največ~~ ~~8,550 m~~
 - ~~_____ višina lamele nad »podstavkom«~~ (od vključno 1. nadstropja do venca)
 - ~~_____ je max.največ~~ ~~57,00-00 m~~

OBSTOJEČI OBJEKTI

- Objekt 2: P+1+M
- Objekt 5: K+P+1+M
- Objekt 6: P+3+M
- Objekt 9A in 9B: K+P+2+M
- Objekt 27: P+1+M
- Objekt 17: K+P+2
- Objekt 23: K+P+2+M
- Objekt 24: K+P+2+M
- Objekt 25: K+P+2+M

PROSTORSKA ENOTA P2

OBSTOJEČI OBJEKT

Objekt 26: K+P+2+M

PROSTORSKA ENOTA P3

Objekt RTP Vrtača – transformatorski del:

- ~~etažnost:~~ P
- ~~max. največja~~ 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~~ **Največja** izkoriščenost **največjega** volumna lamele objekta K nad podstavkom je ~~93-95~~ %.

Tehnični objekti na strehah objektov morajo biti umaknjeni od roba fasade ~~min~~ **najmanj** 1,550 m. Vsi tehnični objekti morajo biti vizualno skriti vsaj z enovito fasadno opno.

4. Kapacitete območja

Površina območja OPPN: ~~94.669 m²~~,

95.906 m²

Površina P1: ~~60.503 m²~~,

531 m²

Površina P2: ~~7.698 m²~~,

8.007 m²

Površina P3: ~~712 m²~~, **717 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 novih objektov nad terenom: največ 129.000 m²,**

– BTP kletnih etaž **v novih objektih** P1: ~~132.610 m²~~ **137.600 m²,**

– BTP poslovnega programa P1: ~~maksimalno 58.220 m²~~ **največ 48.000 m²,**

– BTP stanovanjskega programa P1: **največ 63.460 m² % novih površin,**

~~Število~~ **Število** stanovanjskih enot P1: 650

BTP obstoječih objektov z možnimi preureditvami (nadzemni in podzemni) 2, 5, 6, 9 in 27: 22.850 m²

BTP obstoječih objektov z možnimi preureditvam (nadzemni in podzemni) 17, 23, 24, 25: 17.530 m²

BTP nad nivojem terena P2:

– **Obstoječi objekti 26, 31, 32, 33, 34 in 35: 8.870 m²**

Število stanovanjskih enot – obstoječi objekti: 132

15. člen
(odstranitve objektov)

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

Oznaka objekta	BTP m ²
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 in samostojni objekti na severni strani objekta 17	649,00
9 AB – prizidki	552,90
Objekt zahodno od objekta 11	47,60
9 AB – prizidki	184,30
Klet	905,10
Garaže	432,00
36	654,00
37	426,00
38	132,00
RP	

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

Objekti, predvideni za odstranitev, so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.1417. »Načrt odstranitve objektov«.

Poleg objektov, predvidenih za odstranitev, prikazanih na grafičnem načrtu, je treba na objektih, ki se ohranijo bodo ohranjeni, odstraniti vse sekundarno izvedene prizidke oziroma jih funkcionalno prilagoditi in nadstreške, ki preoblikovati v ureditveni situaciji niso predvideni skladu z usmeritvami pristojnega organa za področje varstva kulturne dediščine. Odstraniti je treba tudi vse prostostoječe objekte med objektoma 17 in 9AB in ob objektu 25.

IV. NAČRT PARCELACIJE

16. člen (načrt parcelacije)

V prostorski enoti P1 so ~~gradbene~~ parcele, namenjene gradnji, z oznakami -A, B, C, D, E, F, G, H, 27/K, 9A/B, 2, 5, 6, 17, 23, 24, 25, Z1, Z2/1, Z2/2, Z3/1, Z3/2, Z3/3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z13, Z14, Z15/1, Z15/2, Z16/1, Z16/2, Z17, Z18, Z19/1, Z19/2, 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, in 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, del 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, in del 187/3.
Površina ~~skupne gradbene parcele~~ **parcel, namenjenih gradnji, skupaj** meri 60.503531 m².

Novi objekti so načrtovani na parcelah, namenjenih gradnji, z oznakami A, B, C, D, E, F, G, H, 27/K, Z1, Z2/1, Z3/1, Z4, Z15/1, Z16/1, Z19/2 JP2 JP4, JP5 JP6, T1/1 in RTP/1.

Površina parcel, namenjenih gradnji novih objektov, skupaj meri 38.740 m².

V prostorski enoti P2 so ~~gradbene~~ **parcele, namenjene gradnji**, 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 16,~~ 185/21-19, del 185/20, ~~del 185/19, 21, del 185/16, 22, del 185/24, del 187/3, del 187/5, 187/20, del 187/21 in 187/22.~~

Površina ~~skupne gradbene parcele~~ **parcel, namenjenih gradnji, skupaj** meri 7.698.007 m².

~~Gradbena parcela RTP/2~~ **vV** prostorski enoti P3 **je parcela, namenjena gradnji, z oznako RTP/2, ki** obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini -Gradišče I: del 99/35, 99/45, del 99/48, del 99/60 **in del 99/61.**

~~Površina gradbene parcele meri 712 m².~~

~~Gradbena parcela C1~~ **vParcela, namenjena gradnji, meri 717 m².**

V prostorski enoti C1 **je parcela, namenjena gradnji, z oznako C1, ki** obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Gradišče I: del ~~48/16, 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 99/25, del 99/26, del 99/29, del 99/~~35,~~ **del 99/36, del 99/37,** del 99/~~48,~~ **del 99/49,** del 99/50, 99/51, del 99/55, del 99/56, del 99/57, 99/58, ~~99/59,~~ del 99/~~59, 60, del 99/61,~~ del 99/62, 99/63, 99/64, del 99/~~65, del 99/66,~~ 99/67, 99/68, del 99/69, 99/70, **in 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, **in** del 190/3.

Površina ~~gradbene parcele,~~ **namenjene gradnji,** meri 11.841682 m².

~~Gradbeni parceli C2/1 in C2/2~~ **vV** prostorski enoti C2 **obsegata je parcela, namenjena gradnji, z oznako C2/1, ki obsega** zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Gradišče II: 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 **in del 185/15.**

Površina ~~obeh gradbenih parcel meri 4.964~~ **parcele, namenjene gradnji, meri 4.509** m².

~~Gradbena parcela C3~~ **vV** prostorski enoti C3 **je parcela, namenjena gradnji, z oznako C3, ki** 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, **in** del 110/3.

Površina ~~gradbene parcele,~~ **namenjene gradnji,** meri 3.359344 m².

~~Gradbena parcela C4~~ **vV** prostorski enoti C4-a **je parcela, namenjena gradnji, z oznako C4-a, ki obsega zemljišči s parcelnima številkama:**

- **v katastrski občini Gradišče II: del 48/31 in del 99/4.**

Površina parcele, namenjene gradnji, meri 1.980 m².

V prostorski enoti C4-b je parcela, namenjena gradnji, z oznako C4-b, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini -Gradišče II: del **48/31, del 99/4,** del ~~48/9~~ **108/2 in del 187/4.**

Površina ~~gradbene parcele,~~ **namenjene gradnji,** meri 525837 m².

~~Gradbeni parceli C5/1 in C5/2~~ **vV** prostorski enoti C5 **sta parceli, namenjeni gradnji, z oznakama C5/1 in C5/2, ki 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, **in** del 171/3.

Površina obeh ~~gradbenih~~ **parcel, namenjenih gradnji,** meri 605607 m².

~~Gradbena parcela~~

V prostorski enoti C6 ~~v prostorski enoti so~~ **parcele, namenjene gradnji, z oznakami C6** ~~obsega,~~ **ZE1 in ZE2, ki obsegajo** 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~~ **parcel, namenjenih gradnji, skupaj meri 3.692** m².

Dopuščena je izvedba parcelacij znotraj posameznih parcel, namenjenih gradnji.

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so priloga OPPN. Parcelacija zemljišč je razvidna iz ~~grafičnega načrta~~ **grafičnih načrtov** št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu« ~~ter in~~ št. 3.4. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu«.

17. člen
(javne površine)

Površine, namenjene javnemu dobru, so deli cest ~~Tivolska~~ **Bleiweisova** cesta (C1), Oražnova ulica (C2), ~~Tržaške ceste~~ **Tržaška cesta** (C3), Tobačna ulica (C6) ~~in~~, podhoda pod železniško progo (del ~~C2 in C4-a in del C4-b~~) in podhod pod Tržaško cesto (C5) ~~in C5/2~~ **ter** 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, ~~del 99/61~~; del 108/2, del ~~108/13, del 108/26, del 108/28, del 110/3, del *620, del 177/3, in 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 48/931, *60/4, del 99/4, del 99/46, 99/50, del 108/2, del 108/13, ~~del 108/26, del 108/28, 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 185/14, del 185/15, del 185/20, del 185/21, del 185/22, del 185/24, del 185/15, del 187/2, del 187/2, del 187/3, del 187/4, del 187/21,~~ 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, ~~in del *620.~~

Površina javnega dobra meri ~~25.494~~ **24.600 m²**.

Površine, namenjene javni rabi, z oznakami T1/1, JP1, JP2, JP3, JP4, JP5, JP6, ZE, ZE1, Z12, Z14, del C4-a in del C4-b morajo biti javno dostopne in obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Gradišče I: del 99/49, del 99/55, del 99/56, del 99/26 in del 99/27;
- v katastrski občini Gradišče II: *617, del *619, del *620, del 99/46, del *77/3, *77/4, del 184/5, del 185/12, 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 185/5, del 185/7, del 185/11, del 185/14 in del 99/4.

Površina skupaj meri 13.541 m².

Površine, ki so namenjene javni rabi, so:

- povezovalna pot **s podhodi** med Tržaško cesto na jugu območja in podhodom pod železniško progo na severu območja,
– trg T1 z zelenimi površinami ob ~~Tivolski~~ **Bleiweisovi** cesti z navezavo na povezovalno pot sever-jug-
- povezovalna pot med Oražnovo ulico in ~~Tivolske~~ **Bleiweisovo** 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~~ **sever-jug.**

Na površinah, ki so javno dobro in ki so namenjene javni rabi, so dovoljeni posegi v zvezi s prometno in komunalno ureditvijo. **V območju Tobačne ulice (C6) pa so dovoljeni še konstrukcijski in tehnični elementi za prezračevanje podzemnega dela stavb ter ureditev trga T3.**

Površine javnega dobra in površine, ki so namenjene javni rabi, so razvidne iz ~~grafičnega načrta~~ **grafičnih načrtov** št. 3.5. »Načrt členitve površin s prikazom javnega dobra in površin v javni rabi na **katastrskem načrtu**« in št. 3.6. »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.~~

Prva faza obsega gradnjo objektov E in F ~~s pripadajočim delom kletnih etaž (parcele, namenjene gradnji, z oznako gradbenih parcel E, F, Z22/1, Z2, JP2 in JP4) in RTP (parcele, namenjene gradnji, z oznako gradbenih parcel RTP/1, RTP/2 in T1/2).~~ **1).**

Sočasno z ~~iz~~gradnjo 1. faze je treba izvesti:-

- semaforizacijo križišča Tobačne ulice in ~~Tivolske~~ **Bleiweisove** ceste,
- **ureditev Tobačne ulice do uvoza v kletne etaže,**
- ureditev semaforiziranega ~~peš~~ prehoda ~~preko Tivolske ceste, za pešce čez Bleiweisovo cesto,~~
- ureditev postajališč mestnega ~~potniškega prometa, linijskega prevoza potnikov,~~
- ureditev javnih površin JP1 in JP2 v osi sever-jug, ~~vzpostavitev površin z oznako gradbene parcele T1/1 v funkcijo trga, ki je v južnem delu lahko v 1. fazi urejena 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, na zahodni strani Bleiweisove ceste in na vzhodni strani, tako da se zagotovi funkcionalnost najmanj peš povezava od prehoda za pešce prek semaforiziranega križišča Bleiweisova-Tobačna do načrtovanega postajališča mestnega linijskega prevoza potnikov.~~

~~Končna~~

Druga faza obsega gradnjo objektov ~~A, B, C, D, K in G in kletne etaže ter pripadajočih in funkcionalno zaključenih delov kletnih etaž.~~ Gradnja je ~~dopustna~~ **dopuščena** v več etapah. ~~Ločeno~~ **Objekti** se lahko **gradi** **gradijo ločeno in so lahko samostojne etape po skupinah objektov:**

- 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~~ **parcele, namenjene gradnji, z oznako A, B in Z3/1),**
- skupina objektov **C in D s pripadajočim delom kletnih etaž (parcele, namenjene gradnji, z oznako C, D in Z3/1),**
- objekt G s pripadajočim delom kletnih etaž ~~(z oznako gradbenih parcel~~ **parcele, namenjene gradnji, z oznako G, Z4, in JP5).**

~~Del~~

Objekt K s pripadajočim delom kletnih etaž (parcele, namenjene gradnji, z oznako 27/K, Z15/1 in T1/1) je samostojna faza in ga je dopuščeno graditi neodvisno od 1. ali 2. faze. Če se objekt K zgradi pred objektoma E in F, je treba zgraditi tudi kletne etaže v območju parcel, namenjenih gradnji, z oznakami Z1, JP4, E, F, Z2/1 in JP2.

Deli kletnih etaž so lahko samostojni objekt. V tem primeru je treba na nivoju terena izvesti zunanjo ureditev, ki bo zagotovila najmanj zaščito kletnih etaž, dostope do izhodov iz kletnih etaž in prehodnost območja.

Ureditev dela Tobačne ulice z ločenimi zavijalnimi pasovi v križišču na ~~Tivolske~~ **Bleiweisovo** cesto (C1) je ~~treba izvesti pred začetkom gradnje~~ **pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja katerega koli od** objektov A, B, C in D. ~~Celotno Tobačno ulico Celotna Tobačna ulica s priključkom na Oražnovo ulico se izvede v končni fazi.~~

bo izvedena v drugi fazi. Ureditev križišča Tržaška cesta—Oražnova ulica in ureditev Oražnove ulice ~~se izvede v končni fazi.~~ **je treba izvesti najpozneje v drugi fazi.**

~~Z izgradnjo objektov A, B, C in D končne faze gradnje~~

Najpozneje po izgradnji 2. faze garaže je obvezna ureditev vrtca.

Dela na objektih 2, 5, 6, 9A, ~~in~~ 9B ~~se lahko izvaja~~ **je mogoče izvajati** neodvisno od faznosti gradnje novogradenj.

~~Najkasneje ob zaključku izvedbe~~ **Sočasno z izvedbo** zunanje ureditve ~~je potrebno urediti~~ **ob objektih A in B je treba izvesti** tudi zunanjo ureditev na območju obstoječih garaž **ob meji med P1 in P2 in končno ureditev Bleiweisove ceste.**

Obstoječi garažni niz ob meji med P1 in P2 je treba odstraniti. Investitor podzemne garaže v zamenjavo za zemljišča nadzemnih garaž ponudi in omogoči nadomestna parkirna mesta ali garaže v etažni lastnini.

V prehodnem obdobju oziroma v času gradnje podzemnega dela je lastnikom garaž ob meji med P1 in P2 treba zagotoviti možnost nadomestnega parkiranja na območju Tobačne.

Variantno je dopuščeno, da investitor po zgraditvi podzemne garaže lastnikom garaž za zamenjavo za zemljišča nadzemnih garaž zagotovi nadomestno garažo z enotno oblikovanim pritličnim garažnim nizom z zeleno streho oziroma da so na mestu obstoječih garaž omogočena in urejena zunanja parkirna mesta.

Podhod pod Tržaško cesto je samostojna faza in ga je mogoče graditi neodvisno od 1. ali 2. faze.

Faznost gradnje je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena ~~1.~~ 1. faza«, št. 4.2. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena ~~končna faza~~«, št. 4.3. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo ~~terena – objekt K~~«, št. 4.4. »**Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – 1. faza**«, št. 4.4. »~~Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo četrte etaže – končna faza~~«, št. 4.5. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo ~~1. kleti – 1. četrte etaže – končna faza~~«, št. 4.6. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo ~~1.2. kleti – končna faza~~«, št. 4.7. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. ~~4. kleti – 1. končna faza~~«, št. 4.8. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo ~~2 – 1., 3. in 4. kleti – 1. faza~~«, št. 4.9. »**Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – končna faza**«, št. 4.10. »**Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti – objekt K**« in št. 4.11. »**Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1., 3. in 4. kleti – objekt K**«.

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 **nepremične** kulturne dediščine in ~~se varuje~~ **varovan** z režimom, ki velja za **kulturno dediščino (KD)**.

~~Vsi posegi v enoto 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~~

Pri revitalizaciji kompleksa je potrebno predhodno pridobiti treba upoštevati kulturnovarstvene pogoje **za revitalizacijo kompleksa. Za vse posege v obstoječe objekte in zunanje površine ob obstoječih objektih kompleksa je treba pridobiti** kulturnovarstveno soglasje ~~pristojne območne enote ZVKDS.~~

~~Pred kakršnimkoli posegom v zemeljske plasti je potrebno prizadeto območje v celoti raziskati. Stroške raziskav je,~~

Na obravnavanem območju bo v skladu **z veljavno zakonodajo** 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~~ **področja varstva kulturne dediščine treba izvesti predhodne arheološke raziskave.**

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:

- **objekti 6A, 7, 8, 10A, 10B, 11, 15, 16, 18, 19, 20, 21 in 22 niso varovani** in jih je **depustno v celoti dopuščeno odstraniti v celoti,**
- ~~objekt 11 (objekte 3), objekt 13(, 4) in objekt 16(11, 12, 13, in 14,15)~~ je **možnemogoče** v skladu s Stokovnim 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 v celoti,~~
- **objekt 27 je mogoče integralno rekonstruirati v skladu z določili organa za področje varstva kulturne dediščine,**
- sekundarne prizidke **in sekundarne samostojne objekte** oziroma degradirane dele varovanih ~~objektov~~ **elementov kulturne dediščine je depustno treba odstraniti oziroma preoblikovati v smislu funkcionalne posodobitve v skladu** s sodobnimi arhitekturnimi pristopi ~~v smislu funkcionalne posodobitve preoblikovati oziroma odstraniti:~~
 - ~~objekt 11(17) – sekundarne manjše~~ prizidke **in sekundarne samostojne objekte** na dvorišni in začetni strani;
 - **objekta,**
 - objekt 2(1) ~~prizidek – prizidka~~ na ~~SZ severozahodni in jugovzhodni fasadi se odstrani;~~
 - ~~objekt 7 (objekta 9A, in 9B) – prizidek na dvorišni strani SV severovzhodnega~~ trakta in prizidan jašek za vertikalne komunikacije na zunanji strani ~~SV severovzhodnega~~ trakta, ~~JZ jugozahodni~~ trakt in je ~~preoblikovan~~ **preoblikovani** osrednji trakt na dvorišni strani, mostovne povezave s ~~sesednjim objektom 9(2) in 10. (sosednjima objektoma 10B in 5)~~
 - ,
 - objekt 10(5) ~~– prizidek na JV jugovzhodni fasadi in jašek za vertikalno komunikacijo na osrednjem delu JV jugozahodne fasade,~~
 - **objekt 24 – prizidek na severovzhodni fasadi,**
 - **objekt 25 – samostojni objekti na dvorišču.**

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~~**obravnavani** 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. marec** 2008). Ukrepi za zmanjšanje negativnih vplivov so razvidni iz okoljskega poročila.

Za ~~obravnavan~~**obravnavani** poseg je izdelana Študija osončenja (izdelal E-NET OKOLJE, d.o.o., št. 203207-mz, ~~dne~~**24.8. avgust** 2007, dopolnjeno ~~24.10. oktober~~ **2007 in 15. junij 2009**).

Za obravnavani poseg so izdelane Strokovne podlage za vpliv na podzemno vodo za OPPN na območju Tobačne tovarne (izdelal E-net okolje, d.o.o., št. 201308-mz, 6. marec 2008, dopolnitev 7. maj 2009).

2. Varstvo vode in podzemne vode

Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je ~~potrebno~~**treba** urediti ~~na tak način~~**tako**, 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 varstveni~~**onemogočeno varstvo** pred škodljivimi delovanjem voda.

Načrtovana gradnja se nahaja na širšem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane (VVO III).

Z gradnjo je dovoljeno poseganje v območje podzemne vode v vodonosniku v primeru, da pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več, kot so z veljavno zakonodajo določene dovoljene izjeme (10 %).

Investitor si mora za posege v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, pridobiti vodno soglasje skladno z zakonodajo s področja voda.

3. Varstvo zraka

Na ~~fasadah objektov, ki~~**podlagi ugotovitev v okoljskem poročilu je treba za prostore, katerih fasade so v oddaljenosti do 5m** **5 m oddaljene** od ~~Tivolske~~**Bleiweisove** ceste ~~mora biti urejene, urediti~~ prisilno prezračevanje z zajemom zraka izven območja **55 m od Tivolske** **Bleiweisove** ceste.

Odvod zraka iz sanitarnih prostorov stanovanj in tehnološko onesnažen zrak iz gostinskih lokalov je treba speljati nad strehe objektov. Odvod zraka iz delovnih in pomožnih prostorov je treba speljati nad strehe »podstavkov« ali nad strehe objektov.

Odpadni zrak iz garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj.

4. Varstvo pred hrupom

~~Nove~~**Kjer so presežene mejne vrednosti kazalcev hrupa, predpisane za III. območje varstva pred hrupom po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, je treba nove** stanovanjske in druge za hrup občutljive stavbe, ~~kjer so presežene mejne vrednosti kazalcev hrupa, je potrebno~~ **ustrezno protihrupno zaščititi in izvesti ustrezen način prezračevanja.**

V dele novih stavb, kjer so presežene kritične vrednosti kazalcev hrupa, predpisane za III. območje varstva pred hrupom po veljavnih predpisih, ki urejajo varstvo pred hrupom, ne smejo biti umeščena stanovanja, drugi za hrup občutljivi prostori pa le, če sta izvedena učinkovita pasivna zaščita pred hrupom in ustrezno zračenje.

Dejavnosti in naprave, ki povzročajo hrup, je treba umestiti na način oziroma izvesti ustrezne ukrepe, da ne bodo povzročale čezmerne obremenitve okolja s hrupom.

5. Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

V območju 10 m od RTP stikališča in 5 m ~~od SN kablovodov ni priporočljivo umeščanje bivalnih stanovanjskih površin~~**ne smejo biti umeščene bivalno-stanovanjske površine.**

6. Odstranjevanje odpadkov

~~Zbirna~~**Za nove objekte je treba zbirna** in odjemna mesta za odpadke ~~bede~~**urediti** v kletni etaži v sklopu objektov. Odvoz ~~se rešuje~~**je treba rešiti** preko kletne etaže.

Za obstoječe objekte bo koncesionar javne službe uredil podzemne zbiralnike odpadkov ob poti južno od objekta 17 in ob Oražnovi ulici.

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

21. člen (ohranjanje narave)

V območju OPPN ~~se ne nahajajo naravne vrednote~~ **ni naravnih vrednot**. 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~~ **Novo predvideni** objekti morajo biti načrtovani **in grajeni** potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

~~Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo~~ **(potresna cona in teren). Za novo predvidene pozidave je treba upoštevati veljavne predpise** o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

~~Za zaščito~~

Varstvo pred požarom naravnimi in drugimi nesrečami je treba zagotoviti:

~~pegoje s pogoji~~ za varen umik ljudi in premoženja, ~~odmike z ustreznimi odmiki~~ med objekti ~~oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,~~ **in z dostopnostjo za vse vrste intervencijskih vozil po intervencijskih poteh.**

~~prometno in delovno~~

V okviru varstva pred požarom je treba zagotoviti:

- **razdelitev kompleksa na več samostojnih požarnih celot,**
- **intervencijske poti in površine** ~~za intervencijska vozila,~~
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje,
- **ustrezno zaščito pred požarom na posameznih delih objektov (sredstva za gašenje požarov, požarni zidovi in drugi ukrepi za preprečevanje požara med deli objekta, ki so medsebojno povezani),**
- **upoštevanje veljavnih predpisov o požarni varnosti v stavbah.**

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

Predvideno območje sodi v III. vodovarstveno območje. ~~Pridobiti~~ **Gradnjo** je treba ~~dodatno strokovno mnenje glede gradnje garaž~~ **načrtovati in izvajati skladno z veljavnimi predpisi za posege v vodovarstveno območje.**

Globino temeljev ~~se opredeli~~ **in zaščito gradbene jame je treba opredeliti** skladno s pogoji ~~v skladu s projektem~~ **iz Strokovnih podlag za vpliv na podzemno vodo za OPPN na območju Tobačne tovarne. Zaščita novo predvidenih objektov pred vlago mora biti načrtovana, izvedena in vzdrževana skladno z veljavnimi predpisi** o ~~varovanju~~ **podtalnice** zaščiti stavb pred vlago. Posebno pozornost je treba posvetiti zaščiti pred vlago na delih objektov, ki bodo posegali v talno vodo. V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba določiti tehnično izvedbo.

2. Intervencijske poti in površine

~~De~~ **Dostope do** novih **in obstoječih** objektov ~~so predvideni dostopi in ter~~ površine za delovanje intervencijskih vozil **je treba izvesti** v skladu s standardom SIST DIN 14090.

3. Hidrantno omrežje

~~Požarna zaščita~~ **Požarno zaščito** novih objektov je ~~predvidena~~ **treba predvideti** z zunanjim **in notranjim** hidrantnim omrežjem ~~s hidranti. Znotraj območja urejanja so predvideni hidranti.~~ **ter drugimi tehničnimi ukrepi skladno z veljavnimi predpisi.** Začetnemu gašenju požara ~~je namenjeno na nadzemnih delih objekta so namenjeni zunanje in notranje hidrantno omrežje.~~ **ter gasilniki, gašenju požara na podzemnih delih objekta pa zunanje in notranje hidrantno omrežje ter sprinklerski sistem in gasilniki.**

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4. ~~12~~ **15.** »Prometno – tehnična situacija, idejna višinska regulacija, intervencijske poti – nivo terena – ~~končna faza~~« in št. 4. ~~13~~ **16.** »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

IX. ~~ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV~~**POGOJI** 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~~**urejena kot lokalna** cesta ob severnem delu pozidave, ~~preko katere po kateri~~ se priključuje celoten promet iz podzemnih garaž. V sredinskem delu med križiščem s ~~Tivolsko~~**Bleiweisovo cesto** in križiščem z Oslavijsko ulico, ~~je bo~~ Tobačna ulica poglobljena pod nivojem terena. Klančine na zahodni in vzhodni strani ~~imajo naklon~~**bodo zgrajene v naklonu** do 10 %. Normalni profil **nadzemnega dela** 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 bo~~ v celotni dolžini preurejena. Dodani ~~se bodo~~ obojestranski hodniki ~~ter obojestranska kolesarska steza~~**in obojestranski kolesarski stezi**. Pas za levo zavijanje na Tržaško cesto ~~je bo~~ glede na sedanje stanje podaljšan, celoten priključek na Tržaško ~~se poveča~~**cesto pa povečan**. Na vzhodni strani ~~je bosta~~ po celotni dolžini ob cesti ~~urejene~~**urejena** vzdolžno parkiranje ~~dimenzij~~**dimenzijama** 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
zelenica	1,00 m	1,00 m

skupaj		15 16 ,20 m

Cesta C1 (~~Tivolska~~**Bleiweisova** cesta) ~~je bo~~ ohranjena v obstoječi trasi. Dodani ~~se bodo~~ obojestranski hodniki za pešce in pasovi za kolesarje. **Križišče s Tobačno ulico bo semaforizirano**. Za križiščem s Tobačno ulico ~~se avtobusna postajališča~~**bosta urejeni avtobusni postajališči**. Normalni profil ~~Tivolske~~**Bleiweisove** 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 90 m

Z Bleiweisove ceste je za objekt K dopuščen ločen dostop z obračališčem.

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

Križišča:

Križišče Oražnove ulice (C2) in Tržaške ceste (C3) ~~je bo~~ preurejeno. Na Tržaški ~~je cesti bo~~ dodan pas za ~~levo zavijanje~~**levo zavijanje** proti Oražnovi **ulici**.

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

~~Vertikalna in horizontalna signalizacija v križišču Tivolske~~**Križišče Bleiweisove** ceste in Tobačne ulice ~~je prilagojena posameznim fazam gradnje. Pred gradnjo objektov A,B,C,D je treba preurediti križišče Tivolske~~**bo rekonstruirano v dveh fazah. Prva faza predstavlja semaforizacijo obstoječega križišča z dodanim pasom za desno zavijanje iz Bleiweisove ceste. Druga faza predstavlja izgradnjo semaforiziranega križišča namesto obstoječega, in sicer na mestu današnjega objekta na Tobačni ulici 13, s pasovoma za levo in Tobačne tako, da je pomaknjeno proti jugu v smeri Trga MDB in je priključevanje na Tivolsko cesto urejeno pravokotno. Križišče je semaforizirano**~~desno zavijanje~~.

2. Kolesarski in peš promet

Obojestranski hodniki za pešce ~~se bodo na novo~~ urejeni na ~~Tobačni, Oražnovi, ter Tivolski~~ **Oražnovi ulici, Bleiweisovi cesti in nadzemnem delu Tobačne ulice**. Kolesarske steze na obeh straneh ceste ~~se bodo na novo~~ urejene na ~~Tivolski~~ **Bleiweisovi cesti** -ter na Oražnovi ulici.

V podaljšku Oražnove ulice bo rekonstruiran podhod za pešce pod železniško progo Ljubljana–Koper do Ceste v Rožno dolino. Podhod bo urejen v širini 6,0 m, vzhodno od podhoda bodo izvedene klančine za kolesarje s širino 1,5 m.

V podaljšku površine v javni rabi med objektoma E in F bodo urejeni podhod pod železniško progo za pešce s širino 7,50 m in klančine za kolesarje s širino 1,5 m.

3. Mirujoči promet

~~Parkirna mesta so urejena pod nivojem terena in na nivoju terena. Na terenu se ob Oražnovi ulici izvedejo~~ **Za potrebe mirujočega prometa bodo** parkirna mesta ~~za obiskovalce ter ob obstoječih objektih ob Oražnovi ulici za stanovalce~~ **urejena v kletnih etažah novih objektov.**

Izračun

Za izračun števila potrebnih parkirnih mest ~~izhaja iz naslednjih izhodišč~~ **(v nadaljevanju PM) je treba upoštevati:**

- 2 PM ~~/~~ stanovanje,
- 1 PM ~~/~~ 30 m² bruto poslovnih površin,
- 1 PM ~~/~~ 3 sobe v hotelu,
- 1 PM ~~/~~ 6 sedežev v restavraciji oz. **roma** 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~~ **PM za poslovne površine je mogoče upoštevati izmenjavo** uporabe 25% ~~parkirnih mest~~ **% PM** stanovanjskega dela.

~~Za ostale potrebe parkiranja na območju urejanju (Tržaška, Oražnova ulica) mora biti na razpolago min.~~ **Poleg tega je treba za potrebe obstoječih objektov v kletnih etažah prostorske enote P1 zagotoviti najmanj 460 PM.**

Za stanovalce ob Oražnovi ulici je na nivoju terena predvidena preureditev PM ob obstoječih objektih, za obiskovalce pa bodo urejena PM ob Oražnovi ulici.

Prometna ureditev je razvidna iz ~~grafičnega načrta~~ **grafičnih načrtov** št. 4. ~~1013.~~ »Prometno–tehnična situacija, idejna višinska regulacija – ~~nivo kleti–1. faza~~«, št. 4. ~~1114.~~ »Prometno–tehnična situacija, idejna višinska regulacija – ~~nivo kleti–končna faza~~« ~~ter in~~ št. 4. ~~1215.~~ »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 **nove** komunalne in energetske infrastrukture **ter za rekonstrukcijo, predstavitev in odstranitve obstoječe** v območju OPPN so:

- za načrtovano gradnjo komunalne in energetske infrastrukture na obravnavanem območju ~~je potrebno izdelati~~ **so v okviru strokovnih podlag OPPN izdelane** idejne zasnove (programske rešitve) po pogojih pristojnih upravljavcev komunalnih vodov;
- novi objekti v območju morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so lahko objekti priključeni še na plinovodno in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev ~~se izvede~~ **je treba izvesti** po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov-;
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo potekati tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ~~kda~~ potek v javnih površinah ni ~~možen~~ **mogoč**, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na ~~njegovem~~ **svojem** 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 odmakov in odmakov do ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno,
- ~~dopustne~~ **dopuščene** so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi racionalnejše izrabe prostora,
- ~~dopustne~~ **dopuščene** so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo ~~možno~~ **mogoče** 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 ~~depustno~~**dopuščeno** zaščititi, prestavljati, 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, ~~v kolikor~~**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,
- ~~Prouči se~~**dopuščena je** 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 so~~ prek centralnega kanalizacijskega sistema ~~odvaja~~**odvedene** na ~~Centralno~~**centralno** čistilno napravo Zalog. Odpadna komunalna in padavinska voda iz območja OPPN ~~se bo odvajala~~**odvajana** v mešanem sistemu in bo navezana na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki poteka po obodnih cestah, in sicer po Oražnovi, ~~ulici ter~~ Tržaški in ~~Tivolski~~**Bleiweisovi** cesti. Ponikanje na lokaciji je ~~možno~~**mogoče** le v manjšem obsegu.

Za obstoječi objekti na območju OPPN so že priključeni na javno kanalizacijsko omrežje. Zaradi gradnje novih objektov, predvidenih z OPPN, ter preobremenjenosti dela obstoječega kanalizacijskega omrežja je treba za odvajanje odpadne **in padavinske** vode s predmetnega območja **je načrtovana gradnja naslednjih javnih kanalov zgraditi, prestaviti oziroma rekonstruirati naslednje javne kanale:**

- ~~kanal DN 500 in DN 600 mm v komunalnem koridorju na zahodni strani obstoječih objektov 27 in 5 in v dostopni cesti iz s~~ Tržaške ceste, ki ~~se bo priključil~~**je treba v obnovljeni kanal na Tržaški cesti dimenzije DN 800 mm. Na ta kanal se lahko prevozejo tudi prvi fazi priključiti na obstoječi ~~interni kanal~~**kanal DN 500/750 mm v Tržaški cesti, po rekonstrukciji kanala v Tržaški cesti pa navezati na rekonstruirani kanal DN 800 s potekom južno od obstoječega kanala DN 500/750 mm. Na predvidena kanala DN 500 in DN 600 mm je mogoče prevezati tudi obstoječe interne kanale** objektov, ki ~~se ohranijo~~**bodo ohranjeni** v območju,**
- ~~kanal DN 600 mm v komunalnem koridorju vzhodno od objektov 26 in 2, ki se bo priključil v ga je treba priključiti na~~ rekonstruirani kanal ~~na v~~ Tržaški cesti ~~dimenzije z dimenzijo DN 800~~**900 mm. Na ta kanal se prevozejo je treba prevezati tudi obstoječi interni kanali** ~~obstoječe interne kanale~~ objektov, ki ~~se ohranijo~~**bodo ohranjeni** v območju,
- ~~kanal DN 600 mm na v~~ novi Tobačni ulici, ki ~~se bo priključil~~**ga je treba priključiti** na kanal DN 1100 mm ~~na Tivolski v~~ ~~Bleiweisovi~~ cesti. Na ta kanal ~~se naveže je treba navezati tudi~~ obstoječi kanal iz Rožne doline v liniji Rutarjeve ulice, obstoječa kanala ~~dimenzije z dimenzijo~~ DN 300 mm na sedanji Tobačni ulici pa ~~se ukineta~~**bosta ukinjena,**
- ~~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 v~~ Tržaški cesti na odseku od križišča ~~s Tivolsko z~~ ~~Bleiweisovo~~ cesto do križišča z Langusovo cesto ~~se nadomesti, ki ga je treba nadomestiti s kanalom dimenzije z dimenzijami~~ DN 600 mm, DN 800 mm in DN 900 mm v južnem delu vozišča Tržaške ceste. Na območju podhoda pod Tržaško cesto ~~se je treba~~ kanal ~~prestavi~~**prestaviti** 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 s~~ Tobačne ulice v delu, kjer poteka pod nivojem terena, ~~se uredi~~**bo urejeno** preko ~~lastnih javnih~~ črpališč ~~in navežen~~**navezano** na sistem javne kanalizacije.

Interni kanal DN 300 mm za odvod padavinske vode z območja železniške proge na skrajnem severozahodnem delu območja bo prestavljen izven gabarita nove Tobačne ulice in navezan na kanal v Oražnovi ulici.

Priključevanje objektov je ~~možno~~**mogoče** z direktnim priključkom samo za odtok s pritličij in nadstropij. Odtoki iz kleti so ~~možni~~**mogoči** le preko črpališč.

Upoštovati je treba vsa določila, ~~ki jih vsebujejo veljavni predpisi~~ **veljavnih predpisov, ki urejajo odvajanje in pravilniki ter Odlok o odvajanju in čiščenju čiščenje odpadne** komunalne in padavinske ~~odpadne~~ vode ~~(Uradni list RS, št. 14/06).~~

Upoštovati je treba interni dokument JP Vodovod–Kanalizacija, d.o.o., »TIDD01 –projektiranje, tehnična

izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema«.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev objekta in predložiti projektno dokumentacijo.

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~~ **projektno nalogo Ureditev vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje v območju** Tobačne tovarne v Ljubljani – **dopolnitev**, Vodovod – Kanalizacija, d.o.o., št. ~~načrta:~~ 3106/1 K, ~~junij 2007~~ **februar 2008**.

3. Vodovod

Obstoječi objekti na območju OPPN so že priključeni na javno vodovodno omrežje. Za oskrbo predvidenih objektov s pitno in sanitarno vodo je ~~potrebno~~ **zgraditi novo oziroma rekonstruirati obstoječe** javno vodovodno omrežje, ki ~~se bo oskrbevalo~~ **oskrbovano** iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana. Požarna voda ~~se bo delno zagotavljala~~ **zagotovljena** iz javnega vodovodnega omrežja ~~in delno preke~~, **gašenje bo mogoče iz javnega zunanega hidrantnega omrežja ter iz internega zunanega in internega** notranjega hidrantnega omrežja.

Objekti bodo priključeni na javno vodovodno omrežje prek predvidenega sekundarnega vodovodnega omrežja. Znotraj območja novogradnje bo izvedeno interno zunanje hidrantno omrežje.

Za oskrbo z vodo ~~je načrtovana~~ **sta predvideni** gradnja **in rekonstrukcija** naslednjih vodovodov:

- ~~vodovod gradnja vodovoda~~ DN 200 mm v ~~pločniku nove Tobačne ulice, novi Tobačni ulici~~, ki ~~se bo na zahodu navezal~~ **navezan** 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 gradnja vodovoda~~ DN 150 mm v komunalnem koridorju na zahodni strani obstoječih objektov 27 in 5 in v dostopni cesti ~~iz s~~ Tržaške ceste, ki ~~se bo priključil na obnovljeni~~ **bo priključen na rekonstruirani** vodovod DN 200 mm v Tržaški cesti,
- ~~vodovod DN gradnja vodovoda DN~~ 150 mm v komunalnem koridorju na vzhodni strani obstoječih objektov 26 in 2, ki ~~se bo priključil na obnovljeni~~ **bo priključen na rekonstruirani** vodovod DN 200 mm v Tržaški cesti,
- ~~vodovod rekonstrukcija vodovoda~~ DN 200 mm v ~~Tivolski Bleiweisovi~~ cesti od Tržaške ceste do nove Tobačne ~~ceste se nadomesti z vodovodom DN 200 mm ulice~~,
- ~~vodovod rekonstrukcija vodovoda~~ DN 200 mm v Tržaški cesti od križišča ~~s Tivolsko~~ **Bleiweisovo** cesto do križišča z Oražnovo ulico ~~se obnovi, na~~. **Na** območju podhoda pod Tržaško cesto ~~pa se ga bo potek vodovoda~~ višinsko ~~prilagodi~~ **prilagojen** podhodu,
- ~~rekonstrukcija vodovodov DN 200 mm~~ v križišču Tržaške, ~~ceste ter~~ 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. ~~roma~~ **Langusovi** ulici.

Za nemoteno ~~vodo~~ oskrbo širšega območja **z vodo** 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~~ **je treba izvesti** ustrezno število hidrantov.

~~Vsi predvideni posegi~~ **Obstoječe vodovodno omrežje v Oražnovi ulici je treba ob njeni rekonstrukciji ustrezno varovati.**

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov morajo biti upoštevana vsa določila veljavnih predpisov in predvsem podzakonskih aktov, ki urejajo oskrbo z vodo.

Vodovod in pripadajoči objekti morajo biti izvedeni tudi v skladu z internim dokumentom JP Vodovod–Kanalizacija, d.o.o., »TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema«.

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev objektov in predložiti projektno dokumentacijo.

Vse predvidene posege na vodovodnem omrežju, ki so potrebni zaradi ureditev, načrtovanih z OPPN, ~~se izvajajo v skladu z IDZ Vodovod in kanalizacija za območje~~ **je treba izvesti v skladu s projektno nalogo**

Ureditev vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje v območju 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~~ **potrebe širšega območja mesta in območja OPPN** je načrtovana gradnja naslednjih elektroenergetskih objektov:

— **nove** RTP 110/20 kV Vrtača, katere komandni in stikalni del se ~~izvede~~ **izvedeta** v delu prve, druge in tretje kletne etaže ob ~~Tivolski~~ **Bleiweisovi** cesti, transformatorski del pa ~~se izvede~~ v prostorski enoti P3 na lokaciji obstoječe RP Vrtača, ki ~~se ukine~~ **ukinjena**. Transformatorski del ~~se izvede~~ **izveden** z zidanim objektom ~~florisnih dimenzij~~ **florisnima dimenzijama** 24 x ~~10-10~~ m, ~~višine in višino~~ 8 m, v objektu pa bosta nameščena dva elektroenergetska transformatorja. Dostop do transformatorskega dela RTP ~~je iz Tivolske~~ **bo z Bleiweisove** ceste. Komandni in stikalni del RTP ~~Vrtače~~ **Vrtača** ter transformatorski del RTP Vrtača ~~staso~~ med seboj ~~povezana~~ **povezani** s 110 kV in 20 kV kabli **v pohodni kabelski kineti** pod ~~Tivolske~~ **Bleiweisovo** cesto. RTP Vrtača bo vključena v SN omrežje s 110 kV kabelsko povezavo po ~~Tivolski~~ **Bleiweisovi** cesti do RTP Center oz. ~~roma~~ **načrtovane RTP Litostroj**.

— ~~dve transformatorski postaji ustreznih moči~~

Za oskrbo območja OPPN z električno energijo je načrtovana gradnja:

- **dveh distribucijskih transformatorskih postaj**. Transformatorska postaja TP-1 bo locirana v kleti ob ~~Tivolski~~ **Bleiweisovi** cesti v sklopu komandnega in stikalnega dela RTP 110/20 kV Vrtača. Transformatorska postaja TP2 bo locirana v kleti objekta **AD** ob novi Tobačni ulici. **V objektu K je mogoče predvideti samostojno transformatorsko postajo**. Za napajanje območja v času gradnje ~~se izvede nadomestna TP bosta izvedeni dve začasni transformatorski postaji~~, ki ~~bo locirana bosta locirani~~ ob obstoječem objektu 2-;
- ~~kabelska kanalizacija~~ **kabelske kanalizacije** vzporedno s Tržaško cesto južno od obstoječih objektov 27, 17 in 2 od ~~Tivolske~~ **Bleiweisove** do Oražnove ulice, ~~kabelska kanalizacija~~ **kabelske kanalizacije** po Oražnovi ulici in ~~kabelska kanalizacija~~ **kabelske kanalizacije** po Kocenovi ulici do posameznih načrtovanih transformatorskih postaj oz. ~~roma~~ **TP Kocenova**.

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

Zaradi načrtovane gradnje v območju Tobačne tovarne ~~se je treba~~ v skladu s predpisi ~~odstrani obstoječa transformatorska postaja~~ **odstraniti obstoječo transformatorsko postajo** TP Tobačna tovarna.

Elektroenergetsko omrežje ~~se izvede~~ **je treba izvesti** v skladu s ~~podatki in pogoji upravljalca elektroenergetskega omrežja~~ **Idejno rešitvijo Elektroenergetsko napajanje območja nove Tobačne Ljubljana, popravek k projektu 52/07**, Elektro Ljubljana d.d., št. projekta 02/08, januar 2008.

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~~ Na območju OPPN ~~obvezno priključi na~~ **bodo nove stavbe in tiste rekonstruirane obstoječe stavbe, za katere obstaja tehnična možnost, priključene na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje**. ~~Obstoječi objekti na območju OPPN se lahko priključijo na~~ **za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode**.

Mesti priključitve na obstoječe glavno 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~~ **prek katerih bodo oskrbovane stavbe na območju OPPN, sta izvedeni ob stavbi Trg mladinskih delovnih brigad 7 (T503, DN 150) in ponikovalnih vodnjakov**.

~~Za oskrbo s toplotno energijo je načrtovana gradnja naslednjih~~ **na dvorišču stavb Vrtača 2 in 4 (T502, DN 150). Zmogljivost obstoječih glavnih vročevodov: zadošča za priključitev in oskrbo stavb s toploto**.

Za priključitev novo predvidenih in obstoječih stavb na vročevodno omrežje je treba izvesti priključne vročevode in glavna vročevoda:

- **glavni** vročevod DN 200-~~mm~~ **jug (1. faza)** od Trga ~~Mladinskih~~ **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,
- ~~glavni~~ vročevod DN 200-~~mm~~ **vzhod (2. faza)** od obstoječega vročevoda DN 150-~~mm~~, ki poteka po dvorišču objektov Vrtača 2 in Vrtača 4, ulici Vrtača in Levstikovi ulici prek ~~Tivolske~~ **Bleiweisove** ceste do

novega vročevoda DN 200 ~~mm~~-v območju.

Ukinitev obstoječe plinske kotlovnice in odstranitev stavbe kotlovnice sta mogoči šele po zgraditvi vročevoda DN 200-jug (1. faza) in priključitvi obstoječih stavb, ki bodo oskrbovane prek skupne plinske kotlovnice, na sistem daljinskega ogrevanja.

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

Stavbe ~~se priključujejo preko~~ **bodo priključene prek** toplotnih postaj, ki ~~se izvedejo~~ **je treba izvesti** ločeno za stanovanjske in poslovne objekte oz. ~~iz~~ **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~~ **mogoče** 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~~ **mogoče** deloma prilagajati faznosti gradnje ali arhitekturnim rešitvam kletne ureditve. Vse trasne, lokacijske in dimenzijske spremembe mora pred izvedbo projektne dokumentacije potrditi oz. ~~iz~~ **z** njimi soglašati -JP Energetika Ljubljana, d.o.o.

~~Vročevodno~~ **Pri projektiranju glavnega vročevodnega omrežja in priključnih vročevodov za priključitev stavb na območju OPPN na vročevodno** omrežje ~~se izvede v skladu z~~ **je treba upoštevati** Idejno zasnovano vročevodnega in plinovodnega omrežja za območje Tobačne tovarne v Ljubljani, Energetika Ljubljana, d.o.o., št. načrta R-80-D/2007, junij 2007-
, in njene dopolnitve.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedene v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 98/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o., Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem.

Za potrebe ogrevanja in hlajenja je dopuščena uporaba obnovljivih virov energije v skladu z veljavno zakonodajo.

6. Plinovod

~~Predvideno~~ **Predvideni** in ~~obstoječe objekte~~ **obstoječi objekti** na območju OPPN ~~bo možno priključiti na plinovodni sistem zemeljskega plina~~ **so** za potrebe ~~kuhanja~~ **kuhe** in tehnologije. ~~Obstoječi objekti, ki se že lahko priključijo na sistem zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar. Obstoječe stavbe, ki so že priključene na plinovodno omrežje in uporabljajo zemeljski plin tudi za ogrevanje~~ **potrebe ogrevanja** in pripravo ~~to~~ **to**le sanitarne ~~to~~ **to**le vode, ~~lahko še naprej uporabljajo zemeljski plin tudi~~ **bodo** v ~~te namene ali pa se priključijo~~ **primeru rekonstrukcij priključene** na vročevodno omrežje, ~~če obstajajo tehnične možnosti.~~

Plinovod

Glavni plinovod N18141 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~~ **predviden** za oskrbo obstoječih in novih objektov. ~~Obstoječi priključki se ohranijo oz. po potrebi nadomestijo, stavb na območju OPPN, poteka v trasi komunalnega koridorja na zahodni strani obstoječih stavb 27 in 5 ter bo do stavbe 6 obnovljen po obstoječi trasi v dimenziji DN 100 100 mm. Obstoječi priključni plinovodi bodo ohranjeni oziroma po potrebi nadomeščeni, priključni plinovodi objektov, ki bodo zrušeni, pa bodo odstranjeni.~~

Ukinitev obstoječe plinske kotlovnice in odstranitev stavbe kotlovnice sta mogoči šele po zgraditvi vročevoda DN 200-jug (1. faza) in priključitvi obstoječih stavb, ki ~~se rušijo, pa se odstranijo.~~ **so oskrbovane prek skupne plinske kotlovnice, na sistem daljinskega ogrevanja.**

~~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 trase obstoječega plinovoda DN 300 mm.~~

V primeru izkazanih potreb ~~po oskrbi z zemeljskim plinom novih objektov~~ **bodo nove stavbe** A, B, C, D, E, F in G, ~~se le to priključi na plinovodni sistem prek novega plinovoda~~ **priključene na sistem zemeljskega plina z navezavo na nov glavni plinovod N18141** DN 100 mm, **ki bo zaključen** z glavno plinsko zaporno pipo, ~~ki bo~~

~~lecirana ob objektu v omarici na fasadi stavbe~~ 6. Skupni notranji interni razvod ~~bo~~ nato ~~poteka~~**potekal** v kleti do posameznega objekta oz. ~~iz~~**roma** njegove omarice s plinsko zaporno pipo DN 50 v fasadi ~~objekta stavbe~~ 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.~~

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

~~Plinovodno omrežje se izvede v skladu z~~**Poslovni in hotelski kompleks ob Bleiweisovi cesti bo v primeru izkazanih potreb po zemeljskem plinu lahko priključen neposredno na nov plinovod N18141 DN 100 mm.**

Zaradi gradnje podhoda pod Tržaško cesto je treba na območju podhoda višinsko prilagoditi traso obstoječega glavnega plinovoda N18140 DN 300 mm.

Glavni plinovod N18130 JE 80 mm v Tobačni ulici je treba ob gradnji stavbe G ukiniti.

Pri projektiranju glavnega plinovodnega omrežja in priključnih plinovodov za priključitev stavb na območju OPPN na sistem zemeljskega plina je treba upoštevati 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., **in njene dopolnitve**

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedene v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 65/07), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 25/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o., Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.

7. ~~Tele~~**Elektronsko** komunikacijsko omrežje

Za priključitev novih objektov na ~~TK~~**elektronsko komunikacijsko** omrežje je ~~potrebno~~**treba** izvesti novo ~~TK povezavo, ki se bo navezala~~**kabelsko kanalizacijo, navezano** na obstoječo kabelsko kanalizacijo Telekoma Slovenije v ~~Tivolski~~**Bleiweisovi** cesti.

Trasa nove kabelske kanalizacije ~~poteka~~**bo potekala** 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.~~**kleti novih objektov.**

~~Obstoječi TK kabel, na katerega so vezani objekti~~

Obstoječo kabelsko kanalizacijo ob Tržaški cesti, ~~se je treba~~ deloma ~~ukine in nadomesti z~~**ukiniti, kable pa** **uvleči v** novo ~~TK kabelsko~~**povezavo kanalizacijo.**

Obstoječi ~~TK zemeljski~~ kabel v Tobačni ulici ~~se ukine in nadomesti z~~**je treba predstaviti v** novo ~~TK kabelsko~~**povezavo kanalizacijo**, ki bo potekala po ~~Tivolski~~**Bleiweisovi** cesti in novi Tobačni ulici.

Obstoječi ~~TK zemeljski~~ kabel, na katerega so vezani objekti ob Oražnovi ulici in poteka vzhodno od teh objektov, ~~se prestavi v Oražnovo ulico~~**je treba predstaviti v novo kabelsko kanalizacijo, ki bo potekala po Oražnovi ulici.**

Telekomunikacijsko omrežje ~~se izvede~~**je treba izvesti** 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~~**je treba razsvetliti** s sistemom javne razsvetljave. Razsvetljava ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

~~Nova javna razsvetljava se izvede~~**Nova javna razsvetljava bo izvedena** v Oražnovi ulici, novi Tobačni ulici in v podhodih. ~~Na Tivolski cesti~~**Obstoječo javno razsvetljavo Bleiweisove** in ~~Tržaški cesti zahodno od Oražnove ulice pa se jo~~**Tržaške ceste je treba** smiselno prilagodi. Z novo javno razsvetljavo in semaforizacijo ~~se opremi~~**bo opremljeno** novo križišče Tobačne ulice in ~~Tivolske~~**Bleiweisove** ceste v obeh fazah ~~in križišče Tivolske ceste in.~~**Semaforiziran bo prehod za pešce čez Bleiweisovo cesto v podaljšku** Levstikove ulice.

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

Površine v javni rabi v območju OPPN bodo osvetljene s sistemom javne razsvetljave.

Omrežje javne razsvetljave ~~se izvede~~ **je treba izvesti** 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. 4.1316. »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 stolpnice~~

~~— Zunanji fasadi stolpnice morata slediti gabaritu »podstavkov«;~~
~~— dopustno je odstopanje gabaritov stolpnice $\pm$ 50 cm.~~
~~— balkoni, lože oziroma oblikovni poudarki lahko odstopajo od tlorisnih gabaritov stolpnice za $\pm$ 2 m 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 2 m na 25% deležu dolžine;~~
~~— Severni in južni rob objekta predstavlja gradbeno linijo, od katere je dopustno maksimalno odstopanje $\pm$ 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 $\pm$ 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. Smar naklona strehe mora biti skladna s prikazom v grafičnem delu.~~

~~Višinski gabariti stolpnice~~

~~— 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 $\pm$ 0,5 m~~

~~Volumen objekta K~~

~~Odstopanje od v odloku predpisane izkoriščenosti volumna lamele je lahko $\pm$ 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 tlorskih 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

Tlorski gabariti »podstavkov«:

- **dopuščeno je horizontalno odstopanje gabaritov »podstavkov« do največ $\pm 0,50$ m. Dopuščeno je tudi horizontalno odstopanje za največ $-4,00$ m na 30-odstotnem deležu celotnega oboda objekta. Oblikovni poudarki na fasadi lahko od tlorskih gabaritov, določenih v odloku, odstopajo do $+0,60$ m.**

Tlorski gabariti stolpnic:

- **zunanj fasadi stolpnic morata slediti gabaritu »podstavkov«,**
- **dopuščeno je odstopanje gabaritov stolpnic $\pm 0,50$ m,**
- **balkoni, lože lahko odstopajo od tlorskih gabaritov stolpnice za $+2,00$ m na največ 30 % dolžine fasade,**
- **oblikovni poudarki na fasadi lahko od tlorskih gabaritov, določenih v odloku, odstopajo za največ $+0,60$ m.**

Tlorski gabariti objekta K:

- **od vzhodnega roba objekta je odstopanje dopuščeno v pritličju in mezaninu za največ $-2,00$ m na 25-odstotnem deležu dolžine,**
- **od severnega in južnega roba objekta je dopustno odstopanje največ $\pm 0,50$ m po celotni površini, v pritličju in mezaninu je dopustno horizontalno odstopanje največ $-5,00$ m,**
- **od zahodnega roba objekta je dopustno odstopanje največ $\pm 1,00$ m.**

Tlorski gabariti kletnih etaž in pozicije uvozov:

- **dovoljena je sprememba pozicije in tlorskih gabaritov kletnih etaž in RTP, če ne posegajo v trase komunalnih vodov,**
- **dovoljene so spremembe pozicij uvozov v kletne etaže z napajalne ceste C6,**
- **dovoljene so spremembe pozicij in število požarnih izhodov iz kletnih etaž.**

Višinski gabariti »podstavkov«:

- **v delu etaž so lahko izvedene galerije oziroma mezanini,**
- **višinsko odstopanje je dopuščeno za največ $-1,50$ m,**
- **naklon strehe je lahko do 9 %. Naklon venca mora potekati skladno z naklonom, prikazanim v grafičnem delu.**

Višinski gabariti stolpnic:

- **nad največjo višino, ki je določena z najvišjo točko zgornje kote strešne konstrukcije objekta, je dovoljena le izvedba tehničnih naprav, strojnih inštalacij, telekomunikacijskih naprav in zaščitne ograje, ki mora biti od roba umaknjena najmanj $1,50$ m.**

Višinski gabarit objekta K:

- **največja višina objekta je določena z najvišjo točko venca objekta, nad to višino je dovoljena le izvedba tehničnih naprav, strojnih inštalacij, telekomunikacijskih naprav in zaščitne ograje, ki mora biti od roba umaknjena najmanj $1,50$ m,**
- **dopustno odstopanje največjega višinskega gabarita objekta K je $-1,00$ m,**
- **višina kote pritličja je v OPPN idejna, projektno naj bo prilagojena nivoju Bleiweisove ceste in objektu št. 27,**
- **dopustno odstopanje največjega višinskega gabarita podstavka objekta K je $\pm 0,60$ m,**
- **število etaž je lahko manjše glede na etažno višino nadstropij.**

Višinska regulacija terena:

- **višinska regulacija terena je lahko prilagojena projektnim rešitvam prometne in komunalne infrastrukture in rešitvam arhitekture,**
- **kota T1 »Tobačni trg« je lahko prilagojena potrebam konstrukcije kletnih etaž, dopuščeno je**

odstopanje kote $\pm 0,50$ m,

Kapacitete:

- dopuščeno je povečanje števila stanovanjskih enot do 700 ob pogoju, da so zagotovljeni ustrezno število parkirnih mest, ustrezne površine zunanjih zelenih površin in površin za igro otrok, ustrezne potrebe glede vrtca ipd.

Komunalni vodi, objekti in naprave:

- dopuščene so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora, če so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

Dovoljene so prilagoditve intervencijskih poti tehničnim rešitvam.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

26. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

Območje gradbišča ne sme posegati na zemljišča izven območja OPPN **z izjemo začasnega sidranja zaščite gradbene jame v primeru, da je pridobljeno soglasje.**

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 **gradnji novih objektov v prostorski enoti P1 je obvezno treba izvesti ukrepe za zavarovanje sosednjih objektov in območja. Ukrepi za posamezno fazo gradnje morajo zajemati varovanje izkopov za gradbeno jamo in preprečitev izliva podtalnice vanjo. Projektna dokumentacija za potrebne ukrepe mora biti izdelana na podlagi geomehanskega in hidrogeološkega poročila.**

Pri izvedbi zaščitne konstrukcije gradbene jame s sidranjem ~~se ne smeni~~ **dovoljeno** 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.~~ **Gradnjo komunalne opreme iz programa opremljanja**

~~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.~~ **lahko Mestna občina Ljubljana.**

27. člen

~~(podlaga s pogodbo odda zavezancu za odmero plačilo)~~ **komunalnega prispevka po tem odloku.**

Investitor, ki pristopi k pogodbi o opremljanju, v skladu s programom opremljanja zgradi vso načrtovano komunalno opremo in pridobi potrebna zemljišča in to neodplačno prenese na Mestno občino Ljubljana.

28. člen

(program opremljanja)

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~~ **pod številko** projekta 6241 **v avgustu 2009.**

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje **novе** komunalne opreme so ~~10.317.514,12~~ **14.777.189,11** EUR ~~brez DDV,~~

- ~~— obračunska območja za — obračunski stroški za~~ novo komunalno opremo so ~~enaka prostorski enoti P1,~~ skupni stroški gradnje nove komunalne opreme (14.777.189,11 EUR) zmanjšani za druge vire financiranja (1.117.465,04 EUR). Obračunski stroški za novo komunalno opremo so 13.659.724,07 EUR, od tega za nove objekte na območju OPPN 13.514.496,06 EUR in za obstoječe objekte z oznako 2, 5, 6, 9 in 27 145.228,01 EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo za nove objekte na območju OPPN so 3.151.223,26 EUR;
 - obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo ter so 16.810.947,33 EUR, od tega za nove objekte na območju OPPN 16.665.719,32 EUR in za obstoječe objekte z oznako 2, 5, 6, 9 in 27 145.228,01 EUR;
 - obračunski stroški komunalne opreme za nove objekte na območju OPPN, preračunani na m² parcele, so 428,14 EUR/m² (od tega 346,79 EUR/m² za novo komunalno opremo in 81,35 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za nove objekte na območju OPPN, preračunani na m² neto tlorisne površine, so 109,69 EUR/m² (od tega 87,66 EUR/m² za novo komunalno opremo in 22,03 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opreми je v programu opremljanja;
 - obračunski stroški za vročevodno omrežje za obstoječe objekte z oznako 2, 5, 6, 9 in 27, preračunani na m² parcele, so 16,18 EUR/m² (od tega 16,18 EUR/m² za novo komunalno opremo in 0,00 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški za vročevodno omrežje za obstoječe objekte z oznako 2, 5, 6, 9 in 27, preračunani na m² neto tlorisne površine, so 6,86 EUR/m² (od tega 6,86 EUR/m² za novo komunalno opremo in 0,00 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo);
 - obračunska območja za vso novo komunalno opremo razen za vročevodno omrežje so enaka parcelam novih objektov na območju OPPN. Obračunska območja za novo vročevodno omrežje so enaka parcelam novih objektov na območju OPPN in parcelam obstoječih objektov z oznako 2, 5, 6, 9 in 27. Površine parcel obstoječih objektov so določene računsko in so razvidne iz programa opremljanja;
 - 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 **za nove objekte na območju OPPN je 1. Faktor dejavnosti za obstoječe objekte z oznako 2, 5, 6, 9 in 27 je 1,** ~~razen za 3.~~ 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 - v vseh stroških je vključen DDV;~~
- za indeksiranje stroškov je treba uporabiti povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja;
 - če bodo neto tlorisne površine ~~po posamezni komunalni opreми je~~ objektov večje oziroma manjše od navedenih v programu opremljanja, ~~se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja;~~
- ~~Izračun-~~ pri odmeri komunalnega prispevka:
- ~~— je treba upoštevati zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev, pri čemer je treba upoštevati računsko določene površine parcel iz programa opremljanja. Če se bo komunalni prispevek odmeril ločeno za posamezne nove objekte na območju OPPN, se pri zmanjšanju komunalnega prispevka upoštevajo samo tisti odstranjeni objekti oziroma deli objektov, ki ležijo znotraj parcele novega objekta;~~
- pri odmeri komunalnega prispevka za vročevodno omrežje za obstoječe objekte z oznako 2, 5, 6, 9 in 27 je ~~10.464.967,53~~ treba upoštevati računsko določene površine parcel in neto tlorisne površine iz programa opremljanja;
 - če se bodo obstoječim objektom na območju OPPN povečale neto tlorisne površine, so obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, 76,62 EUR ~~brez DDV~~/m². Obračunski stroški po posamezni komunalni opreми so v programu opremljanja;
 - če se bodo obstoječi objekti na območju OPPN razen objektov z oznako 2, 5, 6, 9 in 27 na novo priključili na komunalno opremo, so obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m²

parcele, 89,46 EUR/m² in obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, 76,62 EUR/m². Obračunski stroški po posamezni komunalni opremi so v programu opremljanja;

- če se bodo obstoječi objekti z oznako 2, 5, 6, 9 in 27 na novo priključili na komunalno opremo razen na vročevodno omrežje, so obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, 75,70 EUR/m² in obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, 71,09 EUR/m². Obračunski stroški po posamezni komunalni opremi so v programu opremljanja.

XII. KONČNE DOLOČBE

29. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi **prenehanje** 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, ~~in 18/88 in, ter~~ 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~~ - odl. US, 89/02, 79/04), ~~Odlok, 98/08 in 54/09~~,
- ~~Odloka~~ 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~~),
- ~~Odloka~~ 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, 19/07, 95/07, 57/08, 98/08, 110/08~~,
- ~~Odloka~~ 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 zase~~ **nanašajo na** območje ~~občinskega podrobnega prostorskega načrta~~ **OPPN**.

~~28. člen~~

30. člen

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

Po izvedbi z OPPN predvidene ureditve so v območju OPPN ~~dopustna~~ **dopuščena** 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~~ **oddelku**, pristojnem za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana – ~~izpostava~~ **izpostava** Vič - Rudnik,
- **Upravni enoti Ljubljana – Izpostava Center,**
- Četrtni skupnosti Vič in
- Četrtni skupnosti Center.

32. člen

(uveljavitev)

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

V. PROGRAM OPREMLJANJA IN OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ODLOKA

Program opremljanja

V predlogu programa opremljanja so stroški gradnje komunalne opreme usklajeni s spremembami rešitev v OPPN. V stroških gradnje komunalne opreme je dodatno upoštevan strošek ureditev površin v javni rabi (ureditev povezovalne poti med Tržaško cesto in podhodom pod železnico, ureditev povezovalne poti med Oražnovo in Bleiweisovo cesto na severu območja z navezavo na železniško postajališče, ureditev trgov T1 in T3), strošek ureditve zelenice in drevoreda ob Oražnovi ulici, strošek predstavitev stikališča javne razsvetljave v križišču Bleiweisove in Tržaške ceste ter stroški arheoloških raziskav. V vseh stroških je dodatno vključen DDV. Posledično so se povečali skupni in obračunski stroški komunalne opreme.

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Novi objekti	13.514.496,06	3.151.223,26	16.665.719,32
Obstoječi objekti 2, 5, 6, 9, 27	145.228,01	0,00	145.228,01
Skupaj	13.659.724,07	3.151.223,26	16.810.947,33

KOMUNALNI PRISPEVEK (ob upoštevanju odstranitve obstoječih objektov)	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema - strošek zmanjšan na račun odstranjenih objektov (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Novi objekti	13.514.496,06	1.527.207,59	15.041.703,66
Obstoječi objekti 2, 5, 6, 9, 27	145.228,01	0,00	145.228,01
Skupaj	13.659.724,07	1.527.207,59	15.186.931,66

Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **14.777.189,11 EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **409.742,55 EUR** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL, pri čemer je upoštevano zmanjšanje prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi upoštevanja že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

V primeru, da bo na podlagi pogodbe o opremljanju, skladno s tretjim odstavkom 78. člena ZPNačrt, investitor del ali celotno komunalno opremo zgradil sam, se stroški izgradnje v pogodbi o opremljanju predvidene komunalne opreme, štejejo skladno s četrtem odstavkom 78. člena ZPNačrt kot plačilo dela komunalnega prispevka v naravi. V tem primeru bo

evidentiran kot prihodek proračuna komunalni prispevek plačan za obstoječo komunalno opremo, zgrajeno komunalno opremo pa bo investitor neodplačno predal MOL.

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)	
Komunalni prispevek		16.810.947,33
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme		14.777.189,11
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme	+	2.033.758,22
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev	+	409.742,55

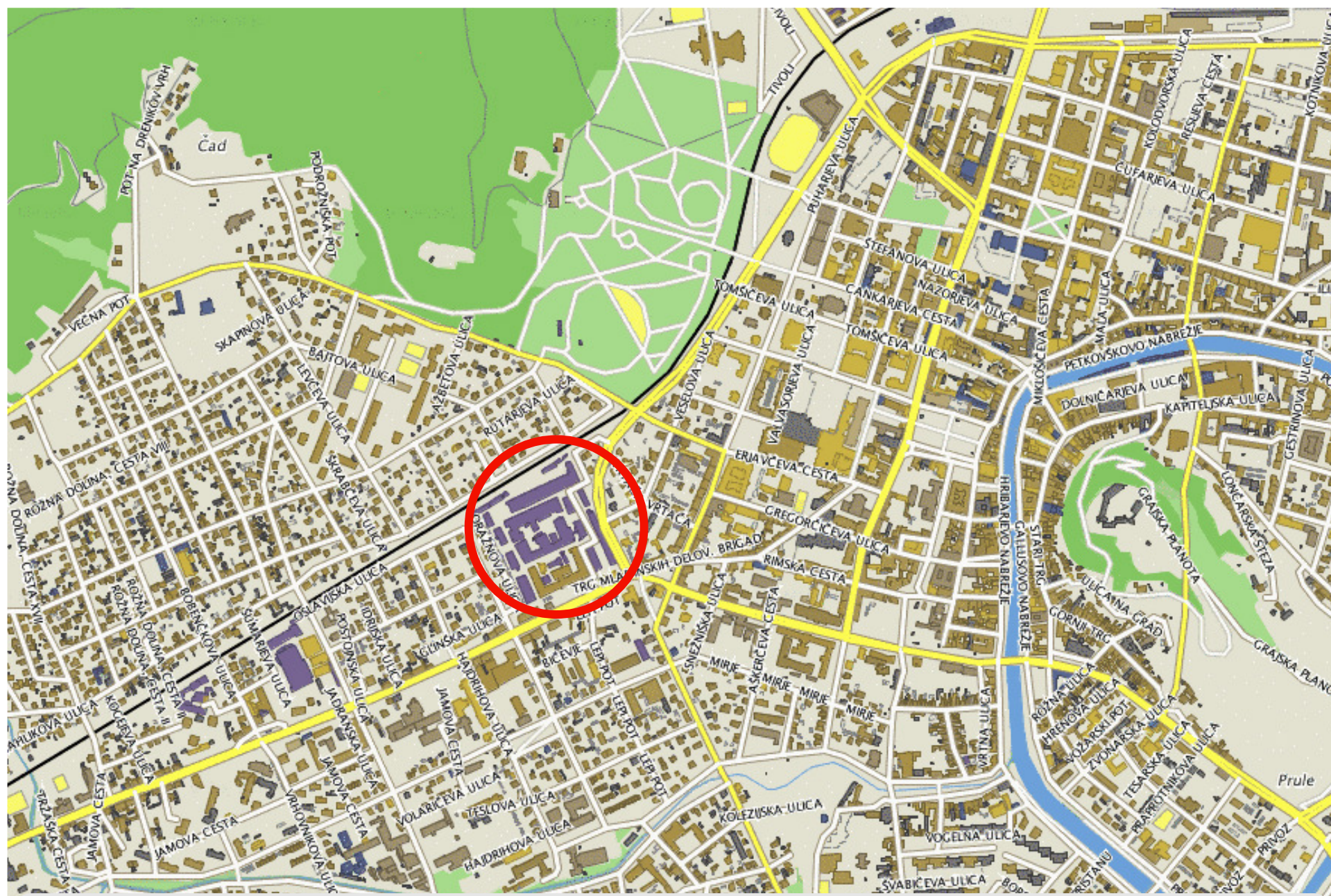
Pripravili:

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

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

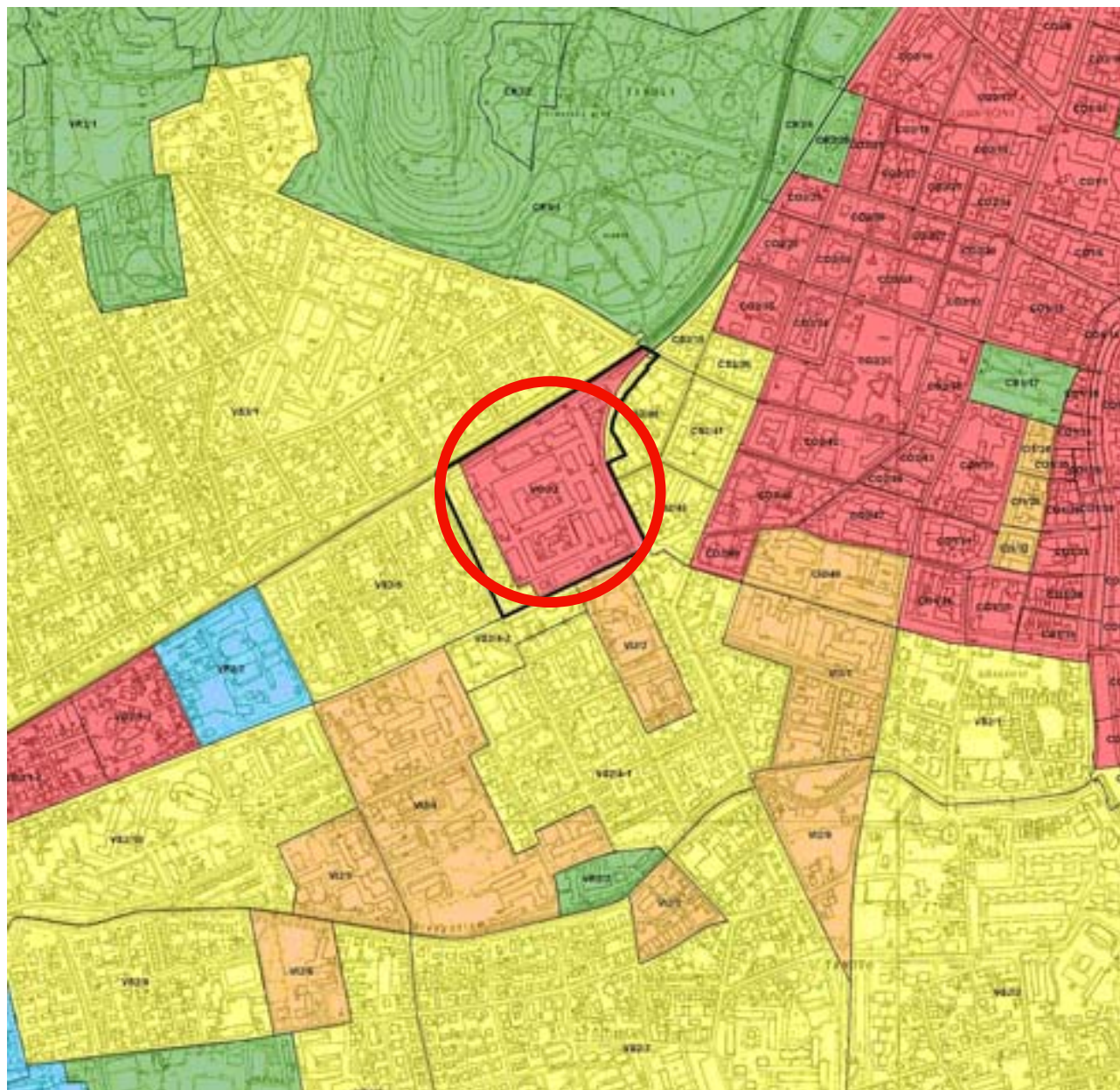
Katja Osolin,
univ. dipl. inž. arh.

Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami:
Simona Remih, univ. dipl. kom.



Izdovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OPPN ZA OBMOČJE TOBAČNE TOVARNE **PRIKAZ ŠIRŠEGA OBMOČJA**



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

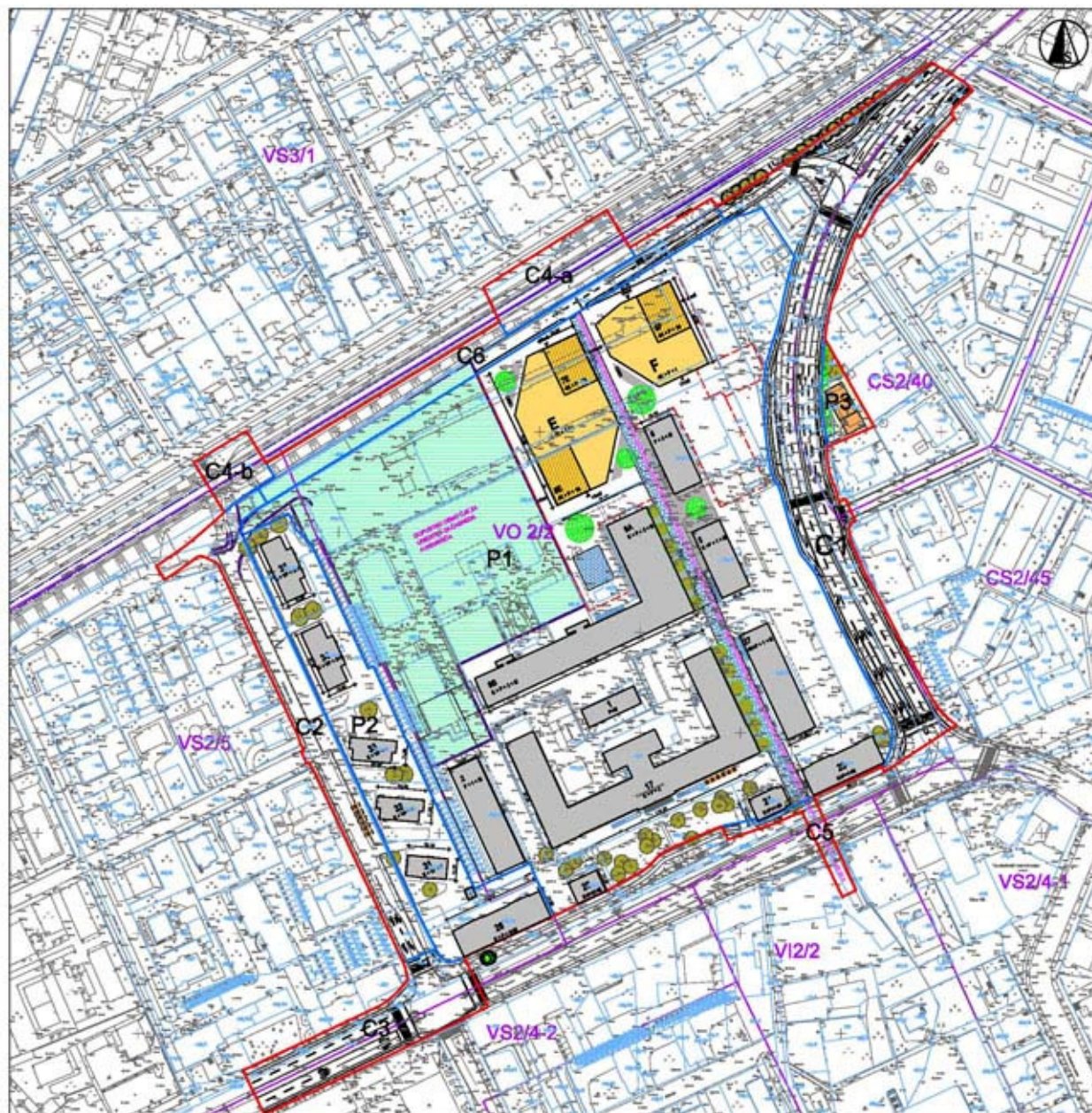
OPPN ZA OBMOČJE TOBAČNE TOVARNE IZSEK IZ DOLGOROČNEGA PLANA MO Ljubljana

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
- MEJA OBMOČJA UREJANJA
- P1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- VO 2/2 OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
- PARCELNE MEJE
- PREDVIDENI OBJEKTI
- PREDVIDENI OBJEKT NAD PODESTOM
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- PREDVIDEN OBJEKT RTP VRTAČA
- ZELENICA
- PODHOD
- ZAČASNO PARKIRIŠČE
- - - MEJA KLETI
- - - OS TIRA
- PEŠ POVEZAVA
- VHOD V OBJEKTE
- PREDVIDENO DREVJE
- OBSTOJEČE DREVJE
- NARAVNA VREDNOTA - BUKEV

ELEMENTI ZUNANJE UREDITVE

- območje ureitve za igro otrok
- območje peš pot
- vrtni gostinski lokalov
- podzemni zbiralniki odpadkov
- elementi označbe za prečiščevalno gorila
- interaktivna zasedenitev na zelenici
- igrovinna vegetacija na zelenici
- zeleni otoki
- pešne mesta za kolone
- pešne mesta za kolone in kolesarje



Izdovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

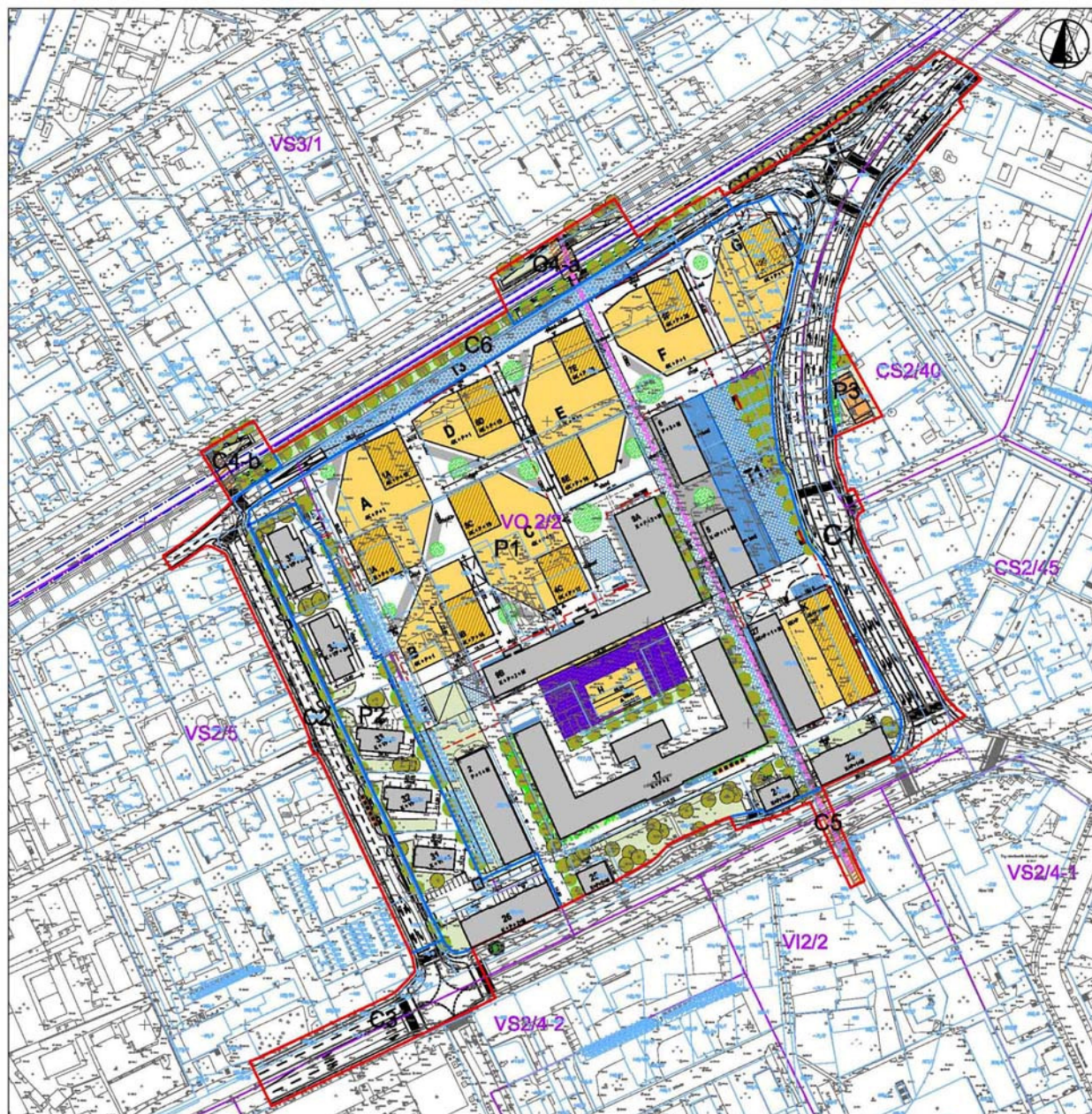
OPPN ZA OBMOČJE TOBAČNE TOVARNE ZAZIDALNA SITUACIJA_NIVO TERENA _ 1. faza

	MEJA OBMOČJA OPPN
	MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
	MEJA OBMOČJA UREJANJA
P1 VO 2/2	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
	OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
	PARCELNE MEJE
	PREDVIDENI OBJEKTI
	PREDVIDENI OBJEKT NAD PODESTOM
	PREDVIDENI OBJEKT POD KOTO TERENA
	OBSTOJEČI OBJEKTI
	PREDVIDEN OBJEKT RTP VRTAČA
	ZELENICA
	PODHOD
	MEJA KLETI
	OS TIRA
	PEŠ POVEZAVA
	POSEBNI DOVOZ
	POVEZAVE MED OBJEKTI
	VHODI V OBJEKTE
	IZHODI IZ KLETNIH ETAŽ
	PREDVIDENO DREVJE
	OBSTOJEČE DREVJE
	NARAVNA VREDNOTA - BUKEV

ELEMENTI ZUNANJE UREDITVE

Legenda:

- 1** območje vsehrednje tipa T1: T1 = tla (brez širine urbane opreke)
- 2** območje natharjen tipa T2: T2 = tla (na površini)
- 3** območje tipa T3: T3 = tla (na drevesu na klanje)
- 4** območje tipa T4: T4 = tla (na drevesu na klanje)
- 5** območje tipa T5: T5 = tla (na drevesu na klanje)
- 6** območje tipa T6: T6 = tla (na drevesu na klanje)
- 7** območje tipa T7: T7 = tla (na drevesu na klanje)
- 8** območje tipa T8: T8 = tla (na drevesu na klanje)
- 9** območje tipa T9: T9 = tla (na drevesu na klanje)
- 10** območje tipa T10: T10 = tla (na drevesu na klanje)
- 11** območje tipa T11: T11 = tla (na drevesu na klanje)
- 12** območje tipa T12: T12 = tla (na drevesu na klanje)
- 13** območje tipa T13: T13 = tla (na drevesu na klanje)
- 14** območje tipa T14: T14 = tla (na drevesu na klanje)
- 15** območje tipa T15: T15 = tla (na drevesu na klanje)
- 16** območje tipa T16: T16 = tla (na drevesu na klanje)
- 17** območje tipa T17: T17 = tla (na drevesu na klanje)
- 18** območje tipa T18: T18 = tla (na drevesu na klanje)
- 19** območje tipa T19: T19 = tla (na drevesu na klanje)
- 20** območje tipa T20: T20 = tla (na drevesu na klanje)
- 21** območje tipa T21: T21 = tla (na drevesu na klanje)
- 22** območje tipa T22: T22 = tla (na drevesu na klanje)
- 23** območje tipa T23: T23 = tla (na drevesu na klanje)
- 24** območje tipa T24: T24 = tla (na drevesu na klanje)
- 25** območje tipa T25: T25 = tla (na drevesu na klanje)
- 26** območje tipa T26: T26 = tla (na drevesu na klanje)
- 27** območje tipa T27: T27 = tla (na drevesu na klanje)
- 28** območje tipa T28: T28 = tla (na drevesu na klanje)
- 29** območje tipa T29: T29 = tla (na drevesu na klanje)
- 30** območje tipa T30: T30 = tla (na drevesu na klanje)
- 31** območje tipa T31: T31 = tla (na drevesu na klanje)
- 32** območje tipa T32: T32 = tla (na drevesu na klanje)
- 33** območje tipa T33: T33 = tla (na drevesu na klanje)
- 34** območje tipa T34: T34 = tla (na drevesu na klanje)
- 35** območje tipa T35: T35 = tla (na drevesu na klanje)
- 36** območje tipa T36: T36 = tla (na drevesu na klanje)
- 37** območje tipa T37: T37 = tla (na drevesu na klanje)
- 38** območje tipa T38: T38 = tla (na drevesu na klanje)
- 39** območje tipa T39: T39 = tla (na drevesu na klanje)
- 40** območje tipa T40: T40 = tla (na drevesu na klanje)
- 41** območje tipa T41: T41 = tla (na drevesu na klanje)
- 42** območje tipa T42: T42 = tla (na drevesu na klanje)
- 43** območje tipa T43: T43 = tla (na drevesu na klanje)
- 44** območje tipa T44: T44 = tla (na drevesu na klanje)
- 45** območje tipa T45: T45 = tla (na drevesu na klanje)
- 46** območje tipa T46: T46 = tla (na drevesu na klanje)
- 47** območje tipa T47: T47 = tla (na drevesu na klanje)
- 48** območje tipa T48: T48 = tla (na drevesu na klanje)
- 49** območje tipa T49: T49 = tla (na drevesu na klanje)
- 50** območje tipa T50: T50 = tla (na drevesu na klanje)
- 51** območje tipa T51: T51 = tla (na drevesu na klanje)
- 52** območje tipa T52: T52 = tla (na drevesu na klanje)
- 53** območje tipa T53: T53 = tla (na drevesu na klanje)
- 54** območje tipa T54: T54 = tla (na drevesu na klanje)
- 55** območje tipa T55: T55 = tla (na drevesu na klanje)
- 56** območje tipa T56: T56 = tla (na drevesu na klanje)
- 57** območje tipa T57: T57 = tla (na drevesu na klanje)
- 58** območje tipa T58: T58 = tla (na drevesu na klanje)
- 59** območje tipa T59: T59 = tla (na drevesu na klanje)
- 60** območje tipa T60: T60 = tla (na drevesu na klanje)
- 61** območje tipa T61: T61 = tla (na drevesu na klanje)
- 62** območje tipa T62: T62 = tla (na drevesu na klanje)
- 63** območje tipa T63: T63 = tla (na drevesu na klanje)
- 64** območje tipa T64: T64 = tla (na drevesu na klanje)
- 65** območje tipa T65: T65 = tla (na drevesu na klanje)
- 66** območje tipa T66: T66 = tla (na drevesu na klanje)
- 67** območje tipa T67: T67 = tla (na drevesu na klanje)
- 68** območje tipa T68: T68 = tla (na drevesu na klanje)
- 69** območje tipa T69: T69 = tla (na drevesu na klanje)
- 70** območje tipa T70: T70 = tla (na drevesu na klanje)
- 71** območje tipa T71: T71 = tla (na drevesu na klanje)
- 72** območje tipa T72: T72 = tla (na drevesu na klanje)
- 73** območje tipa T73: T73 = tla (na drevesu na klanje)
- 74** območje tipa T74: T74 = tla (na drevesu na klanje)
- 75** območje tipa T75: T75 = tla (na drevesu na klanje)
- 76** območje tipa T76: T76 = tla (na drevesu na klanje)
- 77** območje tipa T77: T77 = tla (na drevesu na klanje)
- 78** območje tipa T78: T78 = tla (na drevesu na klanje)
- 79** območje tipa T79: T79 = tla (na drevesu na klanje)
- 80** območje tipa T80: T80 = tla (na drevesu na klanje)
- 81** območje tipa T81: T81 = tla (na drevesu na klanje)
- 82** območje tipa T82: T82 = tla (na drevesu na klanje)
- 83** območje tipa T83: T83 = tla (na drevesu na klanje)
- 84** območje tipa T84: T84 = tla (na drevesu na klanje)
- 85** območje tipa T85: T85 = tla (na drevesu na klanje)
- 86** območje tipa T86: T86 = tla (na drevesu na klanje)
- 87** območje tipa T87: T87 = tla (na drevesu na klanje)
- 88** območje tipa T88: T88 = tla (na drevesu na klanje)
- 89** območje tipa T89: T89 = tla (na drevesu na klanje)
- 90** območje tipa T90: T90 = tla (na drevesu na klanje)
- 91** območje tipa T91: T91 = tla (na drevesu na klanje)
- 92** območje tipa T92: T92 = tla (na drevesu na klanje)
- 93** območje tipa T93: T93 = tla (na drevesu na klanje)
- 94** območje tipa T94: T94 = tla (na drevesu na klanje)
- 95** območje tipa T95: T95 = tla (na drevesu na klanje)
- 96** območje tipa T96: T96 = tla (na drevesu na klanje)
- 97** območje tipa T97: T97 = tla (na drevesu na klanje)
- 98** območje tipa T98: T98 = tla (na drevesu na klanje)
- 99** območje tipa T99: T99 = tla (na drevesu na klanje)
- 100** območje tipa T100: T100 = tla (na drevesu na klanje)



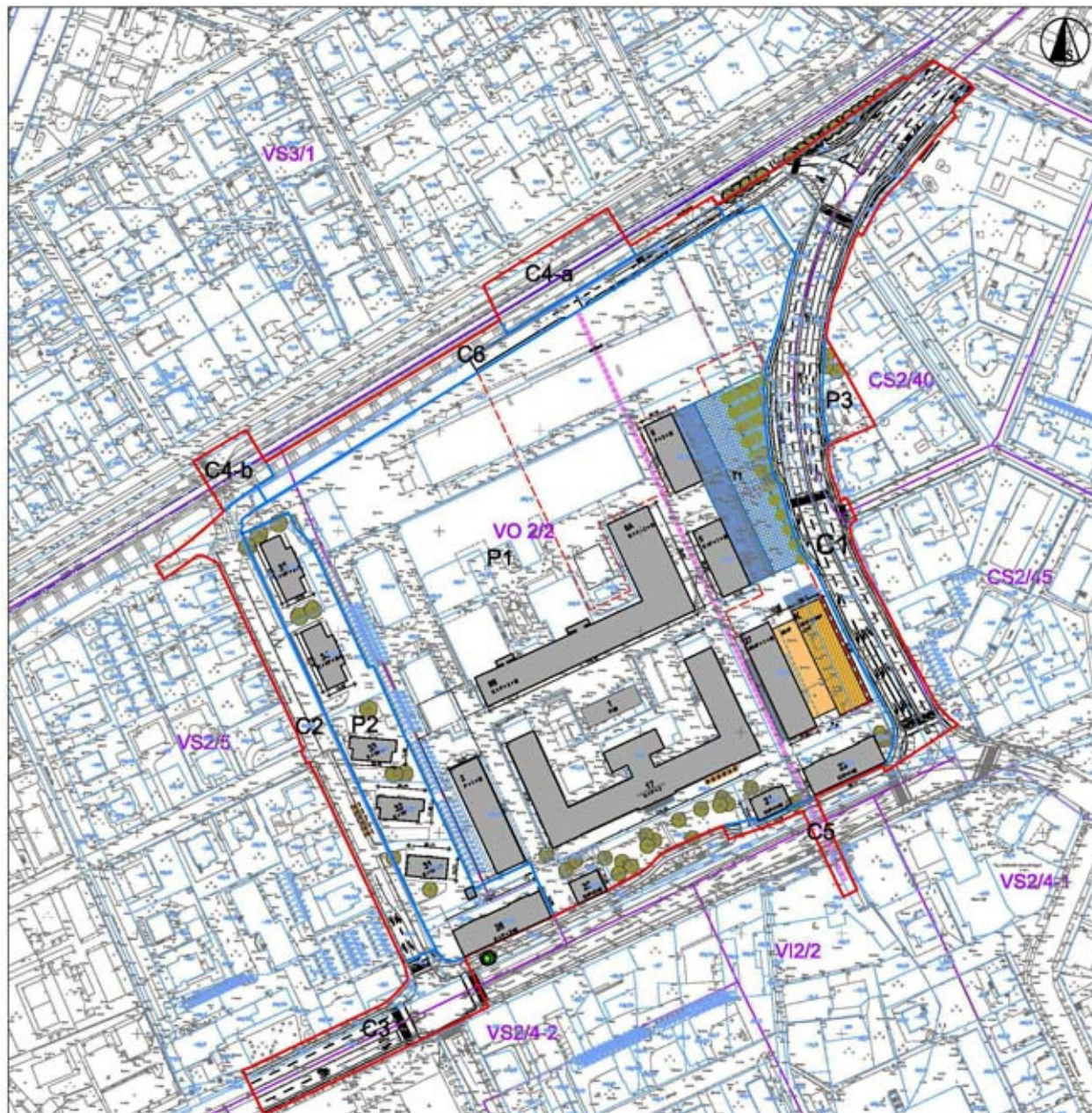
OPPN ZA OBMOČJE TOBAČNE TOVARNE
ZAZIDALNA SITUACIJA NIVO TERENA končna faza

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
- MEJA OBMOČJA UREJANJA
- P1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- VO 2/2 OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
- PARCELNE MEJE
- PREDVIDENI OBJEKTI
- PREDVIDENI OBJEKT NAD PODESTOM
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- - - MEJA KLETI
- - - OS TIRA
- - - PEŠ POVEZAVA
- - - VHODI V OBJEKTE
- PREDVIDENO DREVJE
- OBSTOJEČE DREVJE
- NARAVNA VREDNOTA - BUKEV

ELEMENTI ZUNANJE UREDITVE

- T1 območje ureditve
- T1-a (pošiljane urbane opreme)
- T1-b (pošiljane za prireditev)
- T1-c (pošiljane na kmetijsko)
- vrstni gostinski objekti
- podzemni zbirniki odpadkov
- vodni element



Izdovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

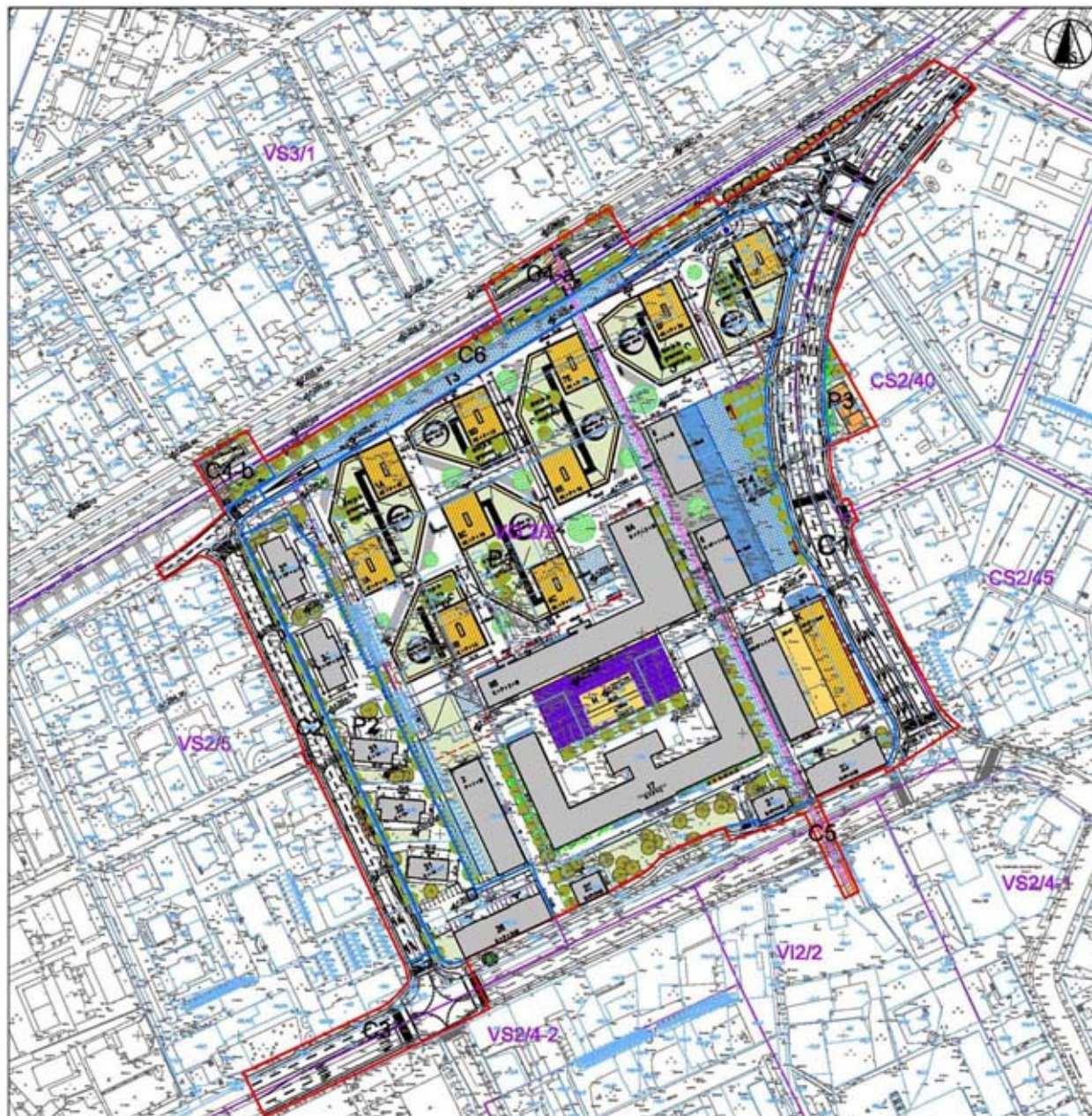
OPPN ZA OBMOČJE TOBAČNE TOVARNE
ŽAZIDALNA SITUACIJA_K OBJEKT

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
- MEJA OBMOČJA UREJANJA
- P1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- VO 2/2 OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
- PARCELNE MEJE
- PREDVIDENI OBJEKTI
- PREDVIDENI OBJEKT NAD PODESTOM
- PREDVIDENI OBJEKT POD KOTO TERENA
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- PREDVIDEN OBJEKT RTP VRTAČA
- ZELENICA
- PODHOD
- MEJA KLETI
- PEŠ POVEZAVA
- POSEBNI DOVOZ
- POVEZAVE MED OBJEKTI
- VHOD V OBJEKTE
- IZHODI IZ KLETNIH ETAŽ
- PREDVIDENO DREVJE
- OBSTOJEČE DREVJE
- NARAVNA VREDNOTA - BUKEV

ELEMENTI ZUNANJE UREDITVE

- | | | | |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| T1 območje ureditve | T1-a (pov. fiksna urbana oprema) | T1-a (pov. fiksna urbana oprema) | intenzivna zasaditev na zelenici |
| T2 območje ureditve | T2-a (pov. fiksna urbana oprema) | T2-a (pov. fiksna urbana oprema) | gromozna zasaditev na zelenici |
| T3 območje ureditve | T3-a (pov. fiksna urbana oprema) | T3-a (pov. fiksna urbana oprema) | zeleni stolp |
| T4 območje ureditve | T4-a (pov. fiksna urbana oprema) | T4-a (pov. fiksna urbana oprema) | vodni element |
| T5 območje ureditve | T5-a (pov. fiksna urbana oprema) | T5-a (pov. fiksna urbana oprema) | parčna mesta za kolesa |
| T6 območje ureditve | T6-a (pov. fiksna urbana oprema) | T6-a (pov. fiksna urbana oprema) | parčna mesta za kolesa in sile |
| T7 območje ureditve | T7-a (pov. fiksna urbana oprema) | T7-a (pov. fiksna urbana oprema) | podzemni zbirni odpadkov |
| T8 območje ureditve | T8-a (pov. fiksna urbana oprema) | T8-a (pov. fiksna urbana oprema) | naklada za prečiščevanje gnila |
| T9 območje ureditve | T9-a (pov. fiksna urbana oprema) | T9-a (pov. fiksna urbana oprema) | elementi zbiranja za prečiščevanje gnila |
| T10 območje ureditve | T10-a (pov. fiksna urbana oprema) | T10-a (pov. fiksna urbana oprema) | posebni RTP |
| T11 območje ureditve | T11-a (pov. fiksna urbana oprema) | T11-a (pov. fiksna urbana oprema) | posebni RTP |



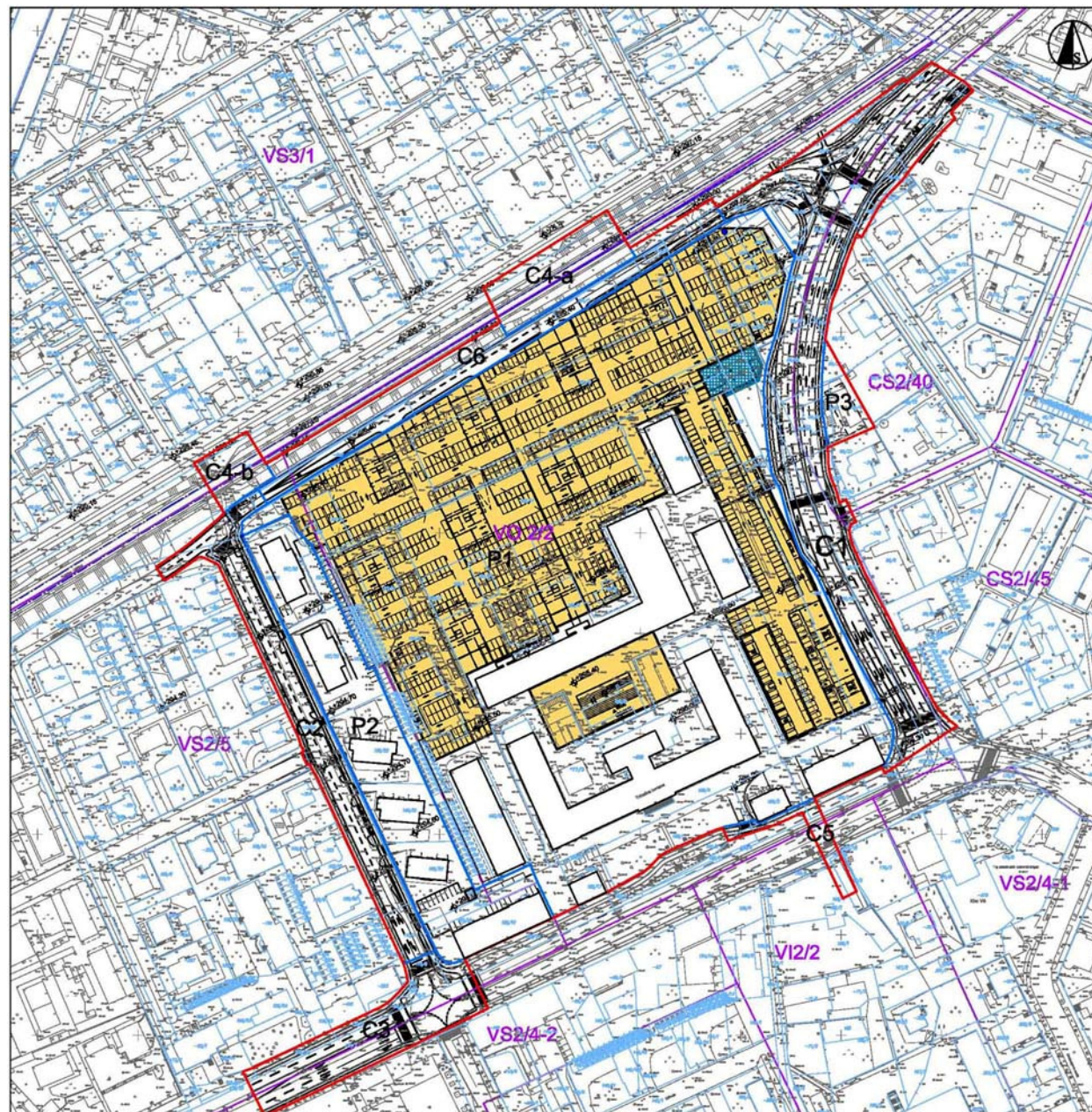
Izdovalec prostorske dokumentacije:

LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OPPN ZA OBMOČJE TOBAČNE TOVARNE **ZAZIDALNA SITUACIJA_NIVO ČETRTE** **ETAŽE_končna faza**

LEGENDA:

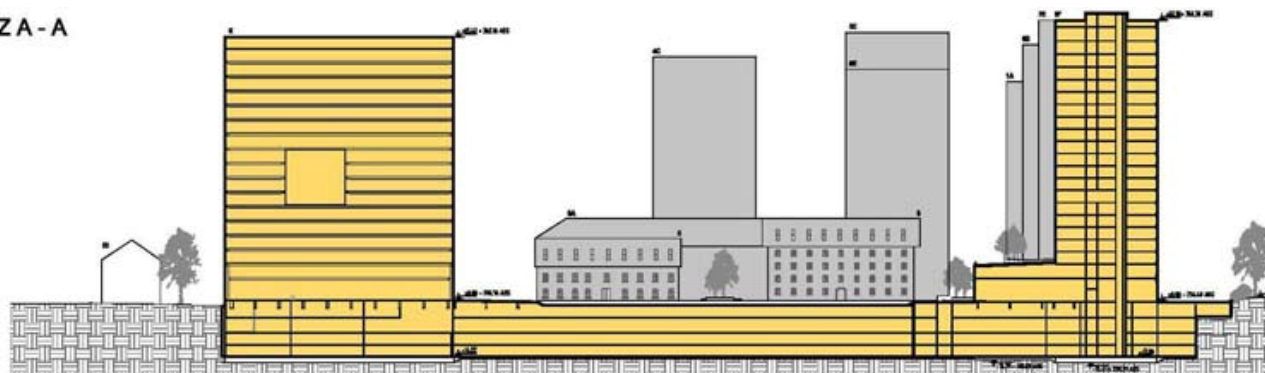
- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
- MEJA OBMOČJA UREJANJA
- P1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- VO 2/2 OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
- PARCELNE MEJE
- PREDVIDENI OBJEKTI
- PREDVIDEN OBJEKT RTP
- OBJEKTI NA NIVOJU TERENA
- OS TIRA
- KLANČINA MED MEDETAŽAMI
- PARKIRNA MESTA
- PARKIRNA MESTA ZA INVALIDE
- SMERI VOŽNJE



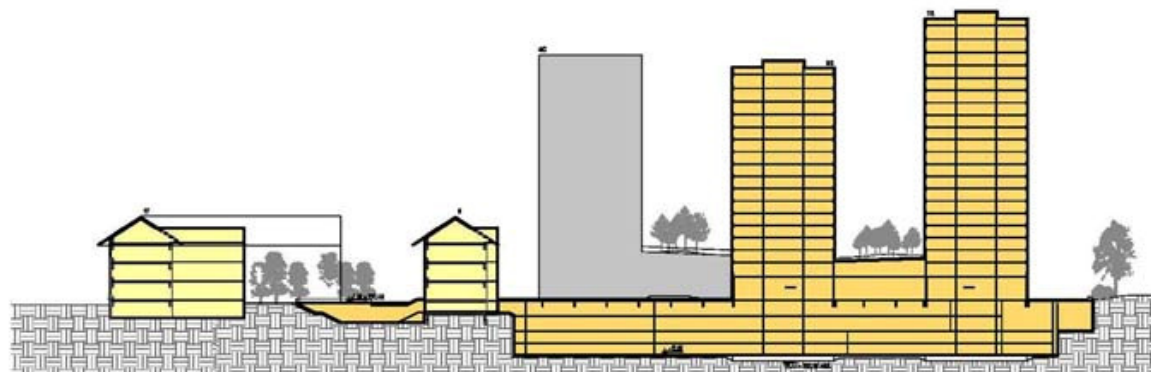
Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OPPN ZA OBMOČJE TOBAČNE TOVARNE
ZAZIDALNA SITUACIJA_NIVO KLETI_končna faza

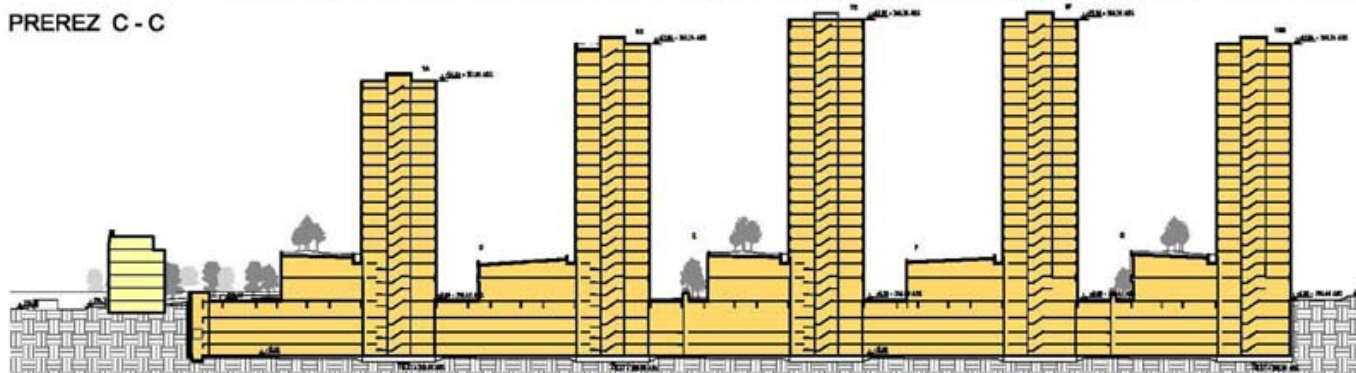
PREREZ A - A



PREREZ B - B

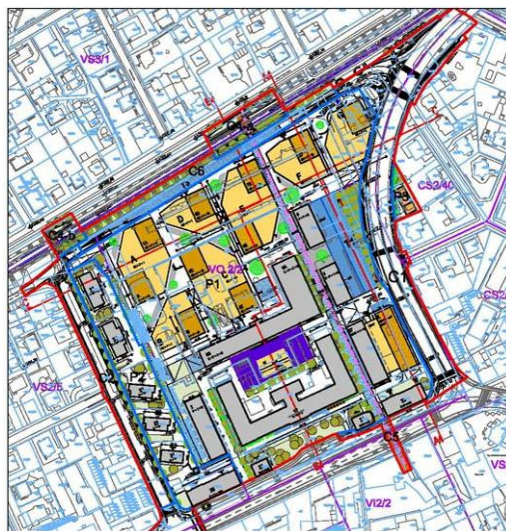


PREREZ C - C



ZNAČILNI PREREZI IN POGLEDI
LEGENDA:

- PREDVIDENI OBJEKTI
- OBSTOJEČI OBJEKTI



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OPPN ZA OBMOČJE TOBAČNE TOVARNE
ZNAČILNI PREREZI



Izdelaovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OPPN ZA OBMOČJE TOBAČNE TOVARNE 3D PREDSTAVITEV